

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tuisu Kinnisvara OÜ

registrikood: 14678007

tänava/talu nimi, Lelle tn 24-43

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11318

telefon: +372 5064945

e-posti aadress: aire@raldon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Võlad tarnijatele	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Tuisu Kinnisvara OÜ asutati 08.03.2019 ja põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2019.a. soetati kinnistu Tallinnas Tuisu tänaval ja peale renoveerimist alustati ruumide rentimisega.

Realiseerimise netokäive oli 2023.a. 596 366,- eurot ja aruandeaasta kasum 344 589,- eurot.

Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Töötajaid ei olnud

Ettevõtte olulisemad suhtarvud finantsnäitajate baasil on järgmised:

Suhtarv	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,27	2,21
ROA	8,1 %	9,2 %
ROE	23,0%	32,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum)/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum)/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	599 703	401 737
Nõuded ja ettemaksed	18 989	27 095
Kokku käibevarad	618 692	428 832
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	3 656 384	3 626 561
Kokku põhivarad	3 656 384	3 626 561
Kokku varad	4 275 076	4 055 393
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	153 080	149 456
Võlad ja ettemaksed	36 228	44 256
Kokku lühiajalised kohustised	189 308	193 712
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 484 715	2 635 217
Võlad ja ettemaksed	105 110	75 110
Kokku pikaajalised kohustised	2 589 825	2 710 327
Kokku kohustised	2 779 133	2 904 039
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 147 354	773 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 589	373 468
Kokku omakapital	1 495 943	1 151 354
Kokku kohustised ja omakapital	4 275 076	4 055 393

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	596 366	611 270
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-127 581	-143 910
Brutokasum (-kahjum)	468 785	467 360
Üldhalduskulud	-3 868	-3 341
Muud äritulud	28 743	4 255
Ärikasum (kahjum)	493 660	468 274
Intressitulud	27	27
Intressikulud	-149 098	-94 833
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	344 589	373 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 589	373 468

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tuisu Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamisseadustega. Raamatupidamise seadust täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud seotusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuludena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	599 703	401 737
Kokku raha	599 703	401 737

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 989	18 989
Ostjatelt laekumata arved	18 989	18 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 989	18 989
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 961	25 961
Ostjatelt laekumata arved	25 961	25 961
Ettemaksed	1 134	1 134
Tulevaste perioodide kulud	1 134	1 134
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 095	27 095

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	18 989	25 961
Kokku nõuded ostjate vastu	18 989	25 961

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 589 071
Ostud ja parendused	33 235
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 255
31.12.2022	3 626 561
Ostud ja parendused	1 080
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	28 743
31.12.2023	3 656 384

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	481 628	474 792
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 219	-13 677

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 035 217	150 502	1 884 715		3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	10.10.2026
Omanike laen	602 578	2 578	600 000		5 %	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 637 795	153 080	2 484 715				
Laenukohustised kokku	2 637 795	153 080	2 484 715				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 182 095	146 878	2 035 217		3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	10.10.2026
Omanike laen	602 578	2 578	600 000		5 %	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 784 673	149 456	2 635 217				
Laenukohustised kokku	2 784 673	149 456	2 635 217				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 600	15 600	
Maksuvõlad	8 359	8 359	
Muud võlad	110 844	5 734	105 110
Intressivõlad	110 844	5 734	105 110
Saadud ettemaksed	6 535	6 535	
Muud saadud ettemaksed	6 535	6 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	141 338	36 228	105 110

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	23 892	23 892	
Maksuvõlad	8 094	8 094	
Muud võlad	80 845	5 735	75 110
Intressivõlad	80 845	5 735	75 110
Saadud ettemaksed	6 535	6 535	
Muud saadud ettemaksed	6 535	6 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	119 366	44 256	75 110

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Hankijate võlad	15 600	23 892
Kokku võlad tarnijatele	15 600	23 892

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	596 366	611 270
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	596 366	611 270
Kokku müügitulu	596 366	611 270
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	481 628	474 792
Koomunaalteenuste müük	114 738	136 478
Kokku müügitulu	596 366	611 270

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	600 000
Kokku laenukohustised	0	600 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	75 110
Kokku võlad ja ettemaksed	0	75 110

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	600 000	600 000	300 001
Kokku laenukohustised	600 000	600 000	300 001

OSTETUD	2022	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 766
Kokku ostetud		4 766

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.01.2024

Tuisu Kinnisvara OÜ (registrikood: 14678007) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUPO KOLSAR	Juhatuse liige	17.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tuisu Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tuisu Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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) *Möödunud 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tuisu Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

17.01.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tuisu Kinnisvara OÜ (registrikood: 14678007) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	17.01.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 147 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 589
Kokku	1 491 943

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	596366	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064945
E-posti aadress	aire@raldon.ee