

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 6283640

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 2022.a. 611 270,- eurot ja aruandeaasta kasum 373 468,- eurot.

Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Töötajaid ei olnud

Ettevõtte olulisemad suhtarvud finantsnäitajate baasil on järgmised:

Suhtarv	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,21	1,13
ROA	9,2%	8,2 %
ROE	32,4%	40,1%

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	401 737	226 231
Nõuded ja ettemaksed	27 095	25 790
Kokku käibevarad	428 832	252 021
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	3 626 561	3 589 071
Kokku põhivarad	3 626 561	3 589 071
Kokku varad	4 055 393	3 841 092
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	149 456	145 784
Võlad ja ettemaksed	44 256	90 217
Kokku lühiajalised kohustised	193 712	236 001
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 635 217	2 782 095
Võlad ja ettemaksed	75 110	45 110
Kokku pikaajalised kohustised	2 710 327	2 827 205
Kokku kohustised	2 904 039	3 063 206
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	773 886	461 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 468	312 131
Kokku omakapital	1 151 354	777 886
Kokku kohustised ja omakapital	4 055 393	3 841 092

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	611 270	523 278
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-143 910	-106 243
Brutokasum (-kahjum)	467 360	417 035
Üldhalduskulud	-3 341	-6 654
Muud äritulud	4 255	0
Ärikasum (kahjum)	468 274	410 381
Intressitulud	27	19
Intressikulud	-94 833	-98 269
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	373 468	312 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 468	312 131

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tuisu Kinnisvara OÜ 2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	401 737	226 231
Kokku raha	401 737	226 231

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 775	17 775
Ostjatelt laekumata arved	17 775	17 775
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 882	6 882
Ettemaksed	1 133	1 133
Tulevaste perioodide kulud	1 133	1 133
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 790	25 790

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	25 961	17 775
Kokku nõuded ostjate vastu	25 961	17 775

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 480 577
Ostud ja parendused	108 494
31.12.2021	3 589 071
Ostud ja parendused	33 235
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 255
31.12.2022	3 626 561

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	474 792	426 958
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 677	-21 985

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 325 301	143 206	2 182 095		3 kuu EURIBOR + 2,50 %	EUR	10.10.2026
Omanike laen	602 578	2 578	600 000		5 %	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 927 879	145 784	2 782 095				
Laenukohustised kokku	2 927 879	145 784	2 782 095				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	80 200	80 200	
Muud võlad	48 501	3 391	45 110
Intressivõlad	48 501	3 391	45 110
Saadud ettemaksed	6 626	6 626	
Tulevaste perioodide tulud	91	91	
Muud saadud ettemaksed	6 535	6 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 327	90 217	45 110

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Hankijate võlad	23 892	66 103
Kokku võlad tarnijatele	23 892	66 103

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	611 270	523 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	611 270	523 278
Kokku müügitulu	611 270	523 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	474 792	426 958
Koomunaalteenuste müük	136 478	96 320
Kokku müügitulu	611 270	523 278

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	600 000	600 000
Kokku laenukohustised	600 000	600 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	75 110	45 124
Kokku võlad ja ettemaksed	75 110	45 124

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	600 000	60 000	30 000
Kokku laenukohustised	600 000	60 000	30 000
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: 10.02.2023

Tuisu Kinnisvara OÜ (registrikood: 14678007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA PIHEL	Juhatuse liige	08.06.2023
KAUPO KOLSAR	Juhatuse liige	01.03.2023

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 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tuisu Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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

02.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Tuisu Kinnisvara OÜ (registrikood: 14678007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	02.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	773 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 468
Kokku	1 147 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	611270	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Van Der Gynth	10659214	Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing Kristobal	11109025	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
osaühing BUENAS	10173813	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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