

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tulevara OÜ

registrikood: 14637215

tänav a nimi, maja number: Tule põik 1

linn: Saue linn

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76505

e-posti aadress: info@tulevara.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	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Eraldised	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Intressikulud	20
Lisa 23 Intressitulud	20
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Lisa 25 Rahavoogude aruande kirjete selgitus	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

Üldülevaade

Tulevara OÜ (edaspidi Ettevõtte) põhitegevusalaks on kinnisvaraalne tegevus. 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 ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

2023. aastal oli Tulevara OÜ müügitulu 1 673 842 eurot (2022: 387 978 eurot). Aruandeaasta lõppes puhaskasumiga 331 443 eurot (2022: puhaskasum 137 753 eurot).

Olulised suhtarvud	2023	2022	Suhtarvude arvutamise metoodika
Müügitulude juurdekasv	331,4%	261,6%	Aruandeaasta müügitulu / Eelmise aasta müügitulu - 1
Käibe ärirentaablus	31,6%	53,6%	Ärikasum / Müügitulu * 100
Koguvarede renataablus ROA	6,2%	3,5%	Puhaskasum / Varad * 100
Omakapitali rentaablus ROE	57,6%	56,4%	Puhaskasum / Omakapital * 100
Omakapitali osatähtsus	10,8%	6,2%	Omakapital / Koguvare * 100
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,6	0,2	Käibevara / Lühiajalised kohustised

Personal

Tulevara OÜ juhatus on kaheliikmeline. Keskmine töötajate arv 7, tööjõukulude kogusumma 230 594 eurot (2022: töötajate arv 0, tööjõukulud 0 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Seisuga 31.12.2023 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 581 082 euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali dünaamikat 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 974	45 717	2
Nõuded ja ettemaksed	694 429	32 974	3
Varud	0	33 000	4
Kokku käibevarad	727 403	111 691	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 510 050	3 737 485	6
Materiaalsed põhivarad	87 728	111 145	7
Immateriaalsed põhivarad	1 350	0	8
Kokku põhivarad	4 599 128	3 848 630	
Kokku varad	5 326 531	3 960 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	565 549	562 585	11
Võlad ja ettemaksed	728 713	75 402	12
Eraldised	14 223	0	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 308 485	637 987	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 442 436	3 078 167	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 442 436	3 078 167	
Kokku kohustised	4 750 921	3 716 154	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 150	3 150	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 017	103 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 443	137 753	
Kokku omakapital	575 610	244 167	
Kokku kohustised ja omakapital	5 326 531	3 960 321	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 673 842	387 978	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-843 098	-173 570	18
Brutokasum (-kahjum)	830 744	214 408	
Üldhalduskulud	-301 280	-9 797	19
Muud äritulud	1 421	3 449	17
Muud ärikulud	-2 424	0	21
Ärikasum (kahjum)	528 461	208 060	
Intressitulud	694	3	23
Intressikulud	-197 712	-70 310	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	331 443	137 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 443	137 753	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	528 461	208 060	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	103 727	57 534	6, 7, 8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-601	-2 438	17
Muud korrigeerimised	14 223	0	13
Kokku korrigeerimised	117 349	55 096	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-814 955	-21 791	25
Varude muutus	33 000	0	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	644 026	37 177	
Kokku rahavood äritegevusest	507 881	278 542	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-16 956	-30 190	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-863 168	-1 574 780	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 670	6
Laekunud intressid	694	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-879 430	-1 594 297	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	820 000	1 600 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-262 790	-194 860	25
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 977	-9 763	
Makstud intressid	-188 427	-68 050	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	358 806	1 327 327	
Kokku rahavood	-12 743	11 572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 717	34 145	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 743	11 572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 974	45 717	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	331 443	331 443
31.12.2023	3 150	572 460	575 610

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14, 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tulevara OÜ 2023. 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 raamatupidamiseseaduse §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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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 nõuetena. Analoogselt nõuetega 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 objekti 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 kulum.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne vara on füüsilise substantsita, teistest varadest eristatav mitterahaline vara. Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2 - 15 aastat
Transpordivahendid	3 - 15 aastat
Immateriaalne põhivara	4 -5 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 rendimaksete 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis on kohustis, mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste kajastamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Tingimuslik kohustis on võimalik või eksisteeriv kohustis, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata.

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.

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

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

Tulevara OÜ aruandes seotud osapooled on:

- a) Emaettevõtja;
- b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- c) Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju alla olevad ettevõtjad;
- d) 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 31.12.2023 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 raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	32 974	45 717
Kokku raha	32 974	45 717

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 285	25 285	
Ostjatelt laekumata arved	25 285	25 285	
Nõuded seotud osapoolte vastu	667 028	667 028	24
Ettemaksed	2 116	2 116	
Tulevaste perioodide kulud	1 724	1 724	
Muud makstud ettemaksed	392	392	
Kokku nõuded ja ettemaksed	694 429	694 429	

	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	24
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	0	33 000
Kokku varud	0	33 000

2023 ja 2022 aastal varude allahindlusi ja mahakandmisi ei olnud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	27 192	190	6 890
Üksikisiku tulumaks	6 117	0	0
Sotsiaalmaks	11 684	0	0
Kohustuslik kogumispension	623	0	0
Töötuskindlustusmaksed	750	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 366	190	6 890

Lisa 3 ja 12.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	351 000	496 573	15 595	863 168
Amortisatsioonikulu	0	-90 603	0	-90 603
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 504 408	3 111 073	43 968	4 659 449
Akumuleeritud kulum	0	-149 399	0	-149 399
Jääkmaksumus	1 504 408	2 961 674	43 968	4 510 050

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	791 675	386 862
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 678	14 488
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	10 670

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 10.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021							
Soetusmaksumus	90 100	0	7 427	97 527	0	0	97 527
Akumuleeritud kulum	-5 256	0	-186	-5 442	0	0	-5 442
Jääkmaksumus	84 844	0	7 241	92 085	0	0	92 085
Ostud ja parendused	28 750	0	0	28 750	0	1 440	30 190
Muud ostud ja parendused	28 750	0	0	28 750	0	1 440	30 190
Amortisatsioonikulu	-10 016	0	-1 114	-11 130	0	0	-11 130
31.12.2022							
Soetusmaksumus	118 850	0	7 427	126 277	0	1 440	127 717
Akumuleeritud kulum	-15 272	0	-1 300	-16 572	0	0	-16 572
Jääkmaksumus	103 578	0	6 127	109 705	0	1 440	111 145
Ostud ja parendused	2 500	1 117	1 500	5 117	7 733	4 106	16 956
Muud ostud ja parendused	2 500	1 117	1 500	5 117	7 733	4 106	16 956
Amortisatsioonikulu	-11 042	-256	-1 414	-12 712	-322	0	-13 034
Müügid (jääkmaksumuses)	-25 899	0	0	-25 899	0	0	-25 899
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-1 440	-1 440
31.12.2023							
Soetusmaksumus	92 600	1 117	8 927	102 644	7 733	4 106	114 483
Akumuleeritud kulum	-23 463	-256	-2 714	-26 433	-322	0	-26 755
Jääkmaksumus	69 137	861	6 213	76 211	7 411	4 106	87 728

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	26 500	0
Transpordivahendid	26 500	0
Kokku	26 500	0

Muud ümberliigitamised on ettemaksete tõstmised immateriaalseks põhivaraks.
Põhivara müügist 26 500 eurot laekus 2024. aastal.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	-90	-90
Ümberliigitamised	1 440	1 440
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 440	1 440
Akumuleeritud kulum	-90	-90
Jääkmaksumus	1 350	1 350

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent transpordivahend	52 041	10 192	41 849	0	2,15%+ 6 kuu Euribor	euro	2026	
Kapitalirendikohustised kokku	52 041	10 192	41 849	0				11

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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%+ 6 kuu Euribor	euro	2026	
Kapitalirendikohustised kokku	62 018	9 976	52 042	0				11

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	66 824	75 834
Kokku	66 824	75 834

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	791 675	386 862	6, 16
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 247 408	3 490 438	
Kokku	4 247 408	3 490 438	

Tulevara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel hooneid.

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

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	1 048 000	284 850	763 150	0	2%-3%	euro	2024-2028	24
Pikaajaline laen finantsasutustelt	2 907 944	270 507	2 637 437	0	2,15%+ 6 kuu Euribor	euro	2026	
Pikaajalised laenud kokku	3 955 944	555 357	3 400 587	0				
Kapitalirendikohustised kokku	52 041	10 192	41 849	0				9
Laenukohustised kokku	4 007 985	565 549	3 442 436	0				

	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 osapoolelt	1 105 000	305 250	799 750	0	2%	euro	2024-2026	24
Pikaajaline laen finantsasutustelt	2 473 734	247 359	2 226 375	0	2,15%+ 6 kuu Euribor	euro	2026	
Pikaajalised laenud kokku	3 578 734	552 609	3 026 125	0				
Kapitalirendikohustised kokku	62 018	9 976	52 042	0				9
Laenukohustised kokku	3 640 752	562 585	3 078 167	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 256 000	1 123 674
Ehitised	2 446 172	2 516 327
Kokku	3 702 172	3 640 001

Saadud laenude tagatisteks on hüpoteek kinnistutele summas 4 070 000 eurot.

Saadud laenule on seotud osapoolle poolt saadud garantiid summas 220 000 eurot (Lisa 24).

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	587 193	587 193	
Võlad töövõtjatele	20 638	20 638	
Võlad seotud osapooltele	13 427	13 427	24
Maksuvõlad	46 366	46 366	5
Muud võlad	13 692	13 692	
Intressivõlad	13 662	13 662	
Muud viitvõlad	30	30	
Saadud ettemaksed	47 397	47 397	
Muud saadud ettemaksed	47 397	47 397	
Kokku võlad ja ettemaksed	728 713	728 713	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 160	10 160	
Võlad seotud osapooltele	7 226	7 226	24
Maksuvõlad	6 890	6 890	5
Muud võlad	4 377	4 377	
Intressivõlad	4 377	4 377	
Saadud ettemaksed	46 749	46 749	
Muud saadud ettemaksed	46 749	46 749	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 402	75 402	

Intressivõlad sisaldavad võlga seotud osapooltele summas 2 815 eurot (2022: 4 377 eurot) (lisa 24).

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2023	Lisa nr
Kokku eraldised	0	14 223	14 223	19
Sealhulgas:				
Lühiajalised	0	14 223	14 223	
Muud eraldised	0	14 223	14 223	19

Moodustatud on eraldis töötajate preemiate maksmiseks ja selle eeldatav realiseerumise aeg on 2024. aasta.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	457 968	192 814
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	114 492	48 203
Kokku tingimuslikud kohustised	572 460	241 017

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 150	3 150
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus 2 500 eurot ja teise osa nimiväärtus 650 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 673 842	387 978	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 673 842	387 978	
Kokku müügitulu	1 673 842	387 978	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	791 675	386 862	6, 10
Arendus- ja ehitusteenus	848 807	0	
Muu müük	33 360	1 116	
Kokku müügitulu	1 673 842	387 978	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 438
Kasum materiaalse põhivarade müügist	601	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	820	985
Muud	0	26
Kokku muud äritulud	1 421	3 449

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	33 000	0	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	631 672	82 856	
Energia	10 488	10 132	
Elektrienergia	3 819	8 387	
Soojusenergia	3 530	1 745	
Kütus	3 139	0	
Veevarustusteenused	457	737	
Üür ja rent	24	756	
Mitmesugused bürookulud	0	1 396	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 728	2 642	
Amortisatsioonikulu	90 603	57 534	6, 7, 8
Remondi ja korrashoiukulud	25 678	14 488	
Muud	47 448	3 029	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	843 098	173 570	

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	5 038	0	
Kütus	5 038	0	
Mitmesugused bürookulud	48 419	9 797	
Kulud eraldiste moodustamiseks	14 223	0	13, 20
Tööjõukulud	216 371	0	20
Amortisatsioonikulu	13 124	0	6, 7, 8
Muud	4 105	0	
Kokku üldhalduskulud	301 280	9 797	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	161 635	0	
Sotsiaalmaksud	54 736	0	
Eraldis preemiate maksmiseks	14 223	0	
Kokku tööjõukulud	230 594	0	19
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	0	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	5	0	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0	

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum valuutakursi muutustest	93	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	2 331	0
Kokku muud ärikulud	2 424	0

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	194 703	68 720
Intressikulu kapitalirendilt	3 009	1 590
Kokku intressikulud	197 712	70 310

Intressikulu laenudelt sisaldab intressikulu seotud osapooltele 2023. aastal 24 855 eurot (2022. aastal 14 579 eurot) vt Lisa 24).

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	694	3
Kokku intressitulud	694	3

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	GJ Kapitalinvest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	667 028	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65	
Kokku nõuded ja ettemaksed	667 028	65	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	170 250	170 250	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 600	75 000	
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	284 850	305 250	11
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	998	2 962	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 926	7 696	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	318	945	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 242	11 603	12

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	417 250	417 250	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	218 400	255 000	
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	763 150	799 750	11

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	232 500	370 000	-15 000	587 500	6 946	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad 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	11, 22

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	587 500	0	0	587 500	11 750	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	330 000	123 000	-180 000	273 000	9 355	
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	1 105 000	123 000	-180 000	1 048 000	24 855	11, 22

MÜÜDUD	2023			2022	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 000	1 213 698	26 500	53 719	0
Kokku müüdnud	33 000	1 213 698	26 500	53 719	0

OSTETUD	2023			2022	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 016	11 705	820 000	0	1 350 000
Kokku ostetud	4 016	11 705	820 000	0	1 350 000

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	220 000	220 000	2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	220 000	220 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	14 000	0

Saadud laenude intresse tasuti 26 416 eurot (2022: 12 318 eurot).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Juhatuse liikme lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustist.

Lisa 25 Rahavoogude aruande kirjete selgitus

(eurodes)	2023	2022	Lisa nr
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-661,455	-21,791	
<i>Elimineerimine: laekumata põhivara müügist</i>	26,500	0	7
<i>Elimineerimine: saadud laenude tagasimaksed</i>	-180,000	0	24
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-814,955	-21,791	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	26,500	0	
<i>Elimineerimine: laekumata põhivara müügist</i>	-26,500	0	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-442,790	-194,860	
<i>Elimineerimine: nõuded ostjatele</i>	180,000	0	24
Saadud laenude tagasimaksed	-262,790	-194,860	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2024

Tulevara OÜ (registrikood: 14637215) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKUS JUGALA	Juhatuse liige	17.04.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 24.

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 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 31.12.2023 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

17.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tulevara OÜ (registrikood: 14637215) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	17.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 443
Kokku	572 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	572 460
Kokku	572 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	974932	58.25%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	569000	33.99%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	96419	5.76%	Ei