

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TVK OÜ

registrikood: 14763693

postiaadress: Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla,
Käämo tee 8-2

postisihnumber: 76912

telefon: +372 55633416

e-posti aadress: office.tvk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Muud ärikulud	11
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 18 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

TVK OÜ asutati 17.07.2019. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja vahendus (EMTAK 68101). Aastast 2019 TVK OÜ laiendas oma äritegevust ja hakkas edukalt tegutsema kinnisvaraturul. OÜ TVK äritegevust 2023 aastal iseloomustas äritegevuse mahtude stabiilne kasv. Tähelepanu pöörati eelkõige olemasoleva turu säilitamisele. Osaühing arenes edukalt keerulises konkurentsirikkas olukorras.

2023.a. moodustas OÜ TVK müügitulu kokku 1 403 520 eurot.

Ettevõtte kasum 2023.a. moodustas 50 822 eurot.

2023 aastal kulutati välja dividendid summas 35 264 eurot.

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose, järgnevas aastaks OÜ TVK põhieesmärgiks on turuosa säilitamine, positsiooni tugevdamine ja teenindustase jätkuv parandamine.

Tallinnas 11.11.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 539	15	2
Nõuded ja ettemaksud	0	382 339	3
Varud	40 250	0	4
Kokku käibevarad	76 789	382 354	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	30 724	42 573	
Nõuded ja ettemaksud	292 244	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	652 500	475 250	5
Kokku põhivarad	975 468	517 823	
Kokku varad	1 052 257	900 177	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	517 452	6
Võlad ja ettemaksud	12 774	4 363	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 774	521 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	643 062	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	643 062	0	
Kokku kohustised	655 836	521 815	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 099	288 256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 822	90 106	
Kokku omakapital	396 421	378 362	
Kokku kohustised ja omakapital	1 052 257	900 177	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 403 520	1 151 450	9
Muud äritulud	55 353	7 857	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 033 757	-967 403	11
Mitmesugused tegevuskulud	-42 551	-11 092	12
Tööjõukulud	-831	0	13
Muud ärikulud	-281 815	-77 345	14
Ärikasum (kahjum)	99 919	103 467	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	210	36 045	15
Intressikulud	-39 015	-49 406	16
Muud finantstulud ja -kulud	-1 476	0	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 638	90 106	
Tulumaks	-8 816	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 822	90 106	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TVK 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard tavaga, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja-tulemusi kohta. OÜ TVK kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 01 jaanuar ja lõppes 31 detsember. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoivuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laenuliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse igakliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta

Varud

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektina korter, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulud kirjeldatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja TVK OÜ on tekkinud summale nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodiläritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineeride

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva 30.juuni 2024.a.vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas,kassas	36 539	15
Kokku raha	36 539	15

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	292 244	0	292 244
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 244	0	292 244
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	382 339	382 339	
Kokku nõuded ja ettemaksed	382 339	382 339	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	40 250	0
Müügiks ostetud kaubad	40 250	0
Kokku varud	40 250	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	318 900	318 900
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	318 900	318 900
Ostud ja parendused	813 250	813 250
Müügid	-656 900	-656 900
31.12.2022		
Soetusmaksumus	475 250	475 250
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	475 250	475 250
Ostud ja parendused	1 064 500	1 064 500
Müügid	-887 250	-887 250
31.12.2023		
Soetusmaksumus	652 500	652 500
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	652 500	652 500

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	1 403 520	1 151 450

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tarkfit OÜ	38 287	0	38 287		5%	EUR	31.12.2025
Mobox Eesti OÜ	6 775	0	6 775		5%	EUR	31.12.2025
Krediidi Ressurs OÜ	389 000	0	389 000		12%	EUR	31.12.2025
J-MAK Invest OÜ	209 000	0	209 000		12%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	643 062	0	643 062				
Laenukohustised kokku	643 062	0	643 062				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tarkfit OÜ	38 287	38 287			5%	EUR	31.12.2022
FWiz International OÜ	305 250	305 250			12%	EUR	31.12.2022
Mobox Eesti OÜ	3 915	3 915			5%	EUR	31.12.2022
Krediidi Ressurs OÜ	170 000	170 000			12%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	517 452	517 452					
Laenukohustised kokku	517 452	517 452					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	652 500	475 250
Kokku	652 500	475 250

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 127	3 127
Võlad töövõtjatele	500	500
Maksuvõlad	9 147	9 147
Kokku võlad ja ettemaksud	12 774	12 774
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 363	2 363
Saadud ettemaksud	2 000	2 000
Muud saadud ettemaksud	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksud	4 363	4 363

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 403 520	1 151 450
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 403 520	1 151 450
Kokku müügitulu	1 403 520	1 151 450
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük ja vahendus	1 403 520	1 151 450
Kokku müügitulu	1 403 520	1 151 450

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	55 353	7 857
Kokku muud äritulud	55 353	7 857

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-887 250	-656 900
Muud	-146 507	-310 503
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 033 757	-967 403

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-224	-398
Elektrienergia	-224	-398
Raamatupidamine	-792	-50
Juriidilised kulud	-5 200	0
Kommunaalkulud	-6 657	-4 958
Pangateenused	-116	-240
Komanderingukulud	-4 850	0
Muud	-24 712	-5 446
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-42 551	-11 092

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-625	0
Sotsiaalmaksud	-206	0
Kokku tööjõukulud	-831	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 14 Muud äriikulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-281 815	-77 345
Kokku muud äriikulud	-281 815	-77 345

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	210	36 045
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	210	36 045

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-39 015	-49 406
Kokku intressikulud	-39 015	-49 406

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-1 476	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 476	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	272 115	364 710
Kokku nõuded ja ettemaksed	272 115	364 710
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	45 062	42 202
Kokku laenukohustised	45 062	42 202

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	625	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.12.2024

TVK OÜ (registrikood: 14763693) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR MIŠTŠUK	Juhatuse liige	02.12.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 822
Kokku	393 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	393 921
Kokku	393 921

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 822
Kokku	393 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	393 921
Kokku	393 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1403520	100.00%	Jah