

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: PT Varahalduse OÜ

registrikood: 12726958

tänava/talu nimi, Staapli tn 3-101

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10415

e-posti aadress: pirmintamm@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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 6 Laenunõuded	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Muud äritulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

PT Varahalduse OÜ tegevusalaks on klientide ärinõustamine (sh erinevad energiaalased nõustamised) ning tekkinud varade investeerimine ja haldamine tegeliku kasusaaja nimel.

2022. aasta oli samuti transitoorne aasta, kus investeringute müük energiasektorisse jätkus, alustati samas väljumist ka fintech sektorist ning siseneti kinnisvara elamuarendusse.

Ettevõtte portfelli on investeeritud tagatud laenudesse, kinnisvarasse ja likviidsetesse finantsvaradesse (aktsiad, krüpto jms).

Ärinõustamine 2023-2024. aastal kasvab, kuna sõlmiti uued parema tulususega lepingud.

Ettevõtte on neli kinnisvaraarendusega seotud tütarettevõtet:

Laagri Kvartal OÜ - 90 korterit Laagris aadressiga Hoiu 3c. Detailplaneering tegemisel.

Arenduspank OÜ - 12 korterit Nõmmel aadressiga Vääna 3a. Projekteerimistingimused väljastamisel.

Linnu Kodu OÜ - 18 korterit Kristiines aadressiga Nõmme tee 70. Alustatakse ehitust veebruaris 2023.

Juurdeveo Kodu OÜ - 12 korterit kesklinnas aadressiga Juurdeveo 8. Hoone on valmis, kolmandik kortereid veel müüa.

Lisaks on tütarettevõtted Energiaturg OÜ, mis sai struktureeritud 2022. aastal ning ennustada on suurt rahavoo kasvu.

Osalus *fintech* grupis Modena OÜ, millest väljutakse 2023. aasta jooksul, eelkokkulepped sõlmitud.

Alpina Kapital OÜ on kinnistu ostuks tehtud SPV ning Energiaturu Vesi OÜ likvideeritakse 2023. aastal, kuna majandustegevus lõpes ning tulud on suures osas jaotatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 389	50 082
Finantsinvesteeringud	34 413	29 644
Nõuded ja ettemaksed	482 753	35 377
Kokku käibevarad	520 555	115 103
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 430	17 750
Nõuded ja ettemaksed	160 477	394 712
Materiaalsed põhivarad	10 775	6 715
Kokku põhivarad	196 682	419 177
Kokku varad	717 237	534 280
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 030	38 266
Kokku lühiajalised kohustised	4 030	38 266
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	104 739	0
Kokku pikaajalised kohustised	104 739	0
Kokku kohustised	108 769	38 266
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 215	74 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 753	418 568
Kokku omakapital	608 468	496 014
Kokku kohustised ja omakapital	717 237	534 280

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	78 130	120 984
Brutokasum (-kahjum)	78 130	120 984
Üldhalduskulud	-18 688	-31 030
Muud äritulud	108 971	190
Muud ärikulud	-18 161	-7 537
Ärikasum (kahjum)	150 252	82 607
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-15 274	6 220
Intressitulud	53 039	20 173
Intressikulud	-11 338	0
Muud finantstulud ja -kulud	-3 214	317 591
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 465	426 591
Tulumaks	-13 712	-8 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 753	418 568

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Varahalduse OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osauhing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastavad raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Põhivara valmistamise ajal tekkinud laenukasutamise kulutused on kapitaliseeritud põhivara soetusmaksumusse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	3 389	50 082
Kokku raha	3 389	50 082

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2020	31 305	31 305
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 661	-1 661
31.12.2021	29 644	29 644
Soetamine	20 043	20 043
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-15 274	-15 274
31.12.2022	34 413	34 413

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud Mintose investeeringud laenudesse, krüpto- ja aktsiaturu investeeringud ning vähesel määral muid osakuid.

Kahjum ümberhindlusest tuleneb peaaegu täies ulatuses suurest investeerimiskahjumist krüptorahasse, kus üks token kaotas praktiliselt oma väärtuse.

Mintose ja muud portfellid toodavad positiivset rahavoogu ja ajas on plaan suurendada.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 929	25 929	0
Ostjatelt laekumata arved	25 929	25 929	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 500	31 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	490	490	0
Laenunõuded	585 311	424 834	160 477
Kokku nõuded ja ettemaksed	643 230	482 753	160 477

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 293	18 293	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 020	17 020	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	64	0
Laenunõuded	394 712	0	394 712
Kokku nõuded ja ettemaksed	430 089	35 377	394 712

2023. aastal on oodata investeerimislaenu Juurdeveo Kodu OÜ'se tagastamist koos intressidega. Investeerimislaenu Arenduspank OÜ'se refinantseerimist, kus omanike laenu asendame pangalaenuga ning samuti Mobilecredit OÜ laenu tagastamist tähtaja tõttu.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	25 430	17 750
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 430	17 750

Käesoleval aastal sai ostetud mitut uut kinnistut ning selleks eraldi SPV loodud.

Lisaks osteti koos äripartneriga Energiaturg OÜ 100% osalus, mida varasemalt 10 aastat juhitud oldi.

Müügi poole pealt sai müüdud Energiaturu Tootmine OÜ 10% osalus ning 3% Modena OÜ osalust, kus säilis veel 22% osalus.

2023. aastal on plaanis täielikult võõrandada Modena OÜ osalus ning keskenduda kinnisvaraarendustele.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	585 311	424 834	160 477	10%	EUR	31.12.2023

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	394 712	0	394 712	10%	EUR	31.12.2023

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	95	95	0
Võlad töövõtjatele	1 335	1 335	0
Võlad seotud osapooltele	28 739	0	28 739
Maksuvõlad	2 600	2 600	0
Laenud	76 000	0	76 000
Kokku võlad ja ettemaksed	108 769	4 030	104 739

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	18 327	18 327	0
Võlad seotud osapooltele	19 939	19 939	0
Kokku võlad ja ettemaksed	38 266	38 266	0

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum tütarettevõtete müügist	108 971	0
Muud	0	190
Kokku muud äritulud	108 971	190

Müüdi tütarettevõtte Energiaturu Tootmine OÜ kogu 10% osalus ja Modena OÜ 3% osalus. Samuti saadi tulu tütarettevõttest Energiaturu Vesi OÜ.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Kokku tööjõukulud	4 312	6 422
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-15 274	6 220
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-15 274	6 220

Saadi kahjumit krüptovaradelt summas 14 598. Lisaks langes natukene aktsiaportfell, kuid tõusid Mintose, Omaraha ja Funderbeam portfelli.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud laenudelt	53 039	20 173
Kokku intressitulud	53 039	20 173

Intressitulud laenudelt tütarettevõttesse.

Juurdeveo Kodu OÜ, kinnistu Juurdeveo 8.

Arenduspank OÜ, kinnistu Vääna 3a.

Linnu Kodu OÜ, kinnistu Nõmme tee 70.

Lisaks MobileCredit OÜ'le antud laen, mis laekus peale bilansipäeva.

Laen Elan Capital OÜ'le ning intressitulud võlakirjadelt CreditStar ja Planet24.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	393 544	296 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 500	17 020
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 044	313 020
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 739	19 939
Kokku laenukohustised	28 739	19 939

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	4 312	6 422

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Laekus MobileCredit OÜ laen summas 40 000 + intressid 400 eurot.

Maksti tagasi laen seotud osapoollele 8 800 + intressid 96 eurot.

Maksti tagasi lühiajaline laen 26 000 + intressid 150 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.01.2023

PT Varahalduse OÜ (registrikood: 12726958) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRMIN TAMM	Juhatuse liige	12.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 753
Kokku	605 968
Jaotamine	
Dividendideks	205 968
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 000
Kokku	605 968

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 753
Kokku	605 968
Jaotamine	
Dividendideks	205 968
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 000
Kokku	605 968

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	78130	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pirmin Tamm	38808150363	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pirmintamm@gmail.com