

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

ärinimi: OÜ Verton Vara

registrikood: 14841200

tänavatalu nimi, Lootuse pst 46a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11615

e-posti aadress: alar.lagus@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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2022. aastal muutis OÜ Verton Vara majandusaasta aruande perioodi ning seetõttu kujunes ettevõtte käesoleva aruande aruandlusperioodiks 1.01.22 - 30.06.23 (edaspidi ka 2022/2023 aruande periood).

OÜ Verton Vara 2022/2023. aasta majandustegevuse tulemust võib kokkuvõtvalt hinnata rahuldavaks. Õnnestumiste poolele võib lugeda kinnisvara üürivaldkonna tegevust (perioodi tulu 17,1 tuh. €) ning uue valdkonnana startinud investeerimis- ja finantseerimiskonsultatsioonide tegevussuunda ca 77,7 tuh. € müügituluga. Aruandeperioodi investeerimisalase tegevuse tulemus kujunes vastuoluliseks. Ettevõtte teenis majandusaastal investeerimistegevust 52 tuh. € netokasumit, millest kahjum investeeringute väärtuse muutust oli 100,1 tuh. €, investeeringutega seotud intressikulud 23,1 tuh. € ning tulumaksujärgne dividendi/intressitulu 175,2 tuh. €. Kuigi investeerimistegevuse koondtulem oli positiivne, siis investeerimisportfelli ca 3% (2 % p.a.) keskmise tootlusega ei saa kindlasti rahule jääda. Samas, pannes selle tulemuse perioodil maailma vapustanud geopoliitiliste sündmuste, baasintresside ca 4% kallinemise ning suuremate aktsiaindeksite (S&P500 ning Nasdaq100) ca 7 % languse konteksti, siis võib Verton Vara tulemust lugeda pigem heaks.

2023/2024. aasta väljavaadete osas on juhtkond mõõdukalt optimistlik ning usub baasintresside langetamisesse 2024. aasta teises pooles ja aktsiaturgude tootluse taastumisse vaatamata jätkuvatele globaalsetele geopoliitilistele pingetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 567	27 599	2
Finantsinvesteeringud	2 235 991	1 232 667	
Nõuded ja ettemaksed	23 251	18 526	3
Varud	13	1	
Kokku käibevarad	2 279 822	1 278 793	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	60 000	61 830	
Materiaalsed põhivarad	4 548	7 290	5
Kokku põhivarad	64 548	69 120	5
Kokku varad	2 344 370	1 347 913	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	869 506	241 786	6
Võlad ja ettemaksed	8 624	3 078	4
Kokku lühiajalised kohustised	878 130	244 864	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	934 000	805 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	934 000	805 000	
Kokku kohustised	1 812 130	1 049 864	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	2 500	
Muud reservid	124 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	295 550	32 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 190	263 521	
Kokku omakapital	532 240	298 049	
Kokku kohustised ja omakapital	2 344 370	1 347 913	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021	Lisa nr
Müügitulu	94 862	5 700	7
Muud äritulud	80	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-518	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 169	-12 221	
Tööjõukulud	-16 385	0	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 662	-2 093	
Muud ärikulud	0	-6 005	
Ärikasum (kahjum)	67 208	-14 619	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-110 195	256 145	
Intressitulud	0	6 300	
Intressikulud	-23 054	-11 787	
Muud finantstulud ja -kulud	209 037	35 490	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	142 996	271 529	
Tulumaks	-33 806	-8 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 190	263 521	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Verton Vara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Verton Vara koostab aastaaruande väikeettevõtete näitajate alusel, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Ettevõtte lähtub kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisast 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsiipidest: majandusüksuse jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse ning sisu üliluslikkuse printsiibist.

Ettevõtte aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arveldusvaluutaks on euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud seisuga 31.12.2022 on ümber hinnatud eurodesse aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusel saadud kasumid- ja kahjumid kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsinvesteeringud on algselt arvele võetud nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse muutusest tulenev ümberhindluse vahe kajastatakse kasumiaruande real kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt.

Kasumid ja kahjumid finantsvarade realiseerimisel kajastatakse kasumiaruande real kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klientidelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Aruandepäeva seisuga on nõuete hindamisel vaadeldud iga nõuet eraldi, lähtuvalt nende laekumise tõenäosusest. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse alla. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena, viimaste puudumisel muude tuludena.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eur.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Teenuse osutamisest saadud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu investeringutest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Aruandeperioodi teenuste müügitulust arvatakse maha samade teenuste osutamisega seotud kulud.

Maksustamine

Maksustamise aluseks ettevõttes on Eestis kehtivad maksuseadused.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse isikuid, kellel on oluline kontroll või mõju teise osapoole ärilistele otsustele: tegevjuhtkond ja kõrgem juhtkond ning nende lähisugulased ja ettevõtted.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	30.06.2023	31.12.2021
Arvelduskontod	20 567	27 599
Kokku raha	20 567	27 599

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 962	9 962
Ostjatelt laekumata arved	9 962	9 962
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 815	1 815
Muud nõuded	4 944	4 944
Dividendinõuded	4 942	4 942
Viitlaekumised	2	2
Ettemaksed	6 530	6 530
Muud makstud ettemaksed	6 530	6 530
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 251	23 251
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud nõuded	28	28
Dividendinõuded	28	28
Ettemaksed	18 498	18 498
Muud makstud ettemaksed	18 498	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 526	18 526

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2023
	Maksuvõlg
Käibemaks	1 656
Üksikisiku tulumaks	151
Sotsiaalmaks	412
Kohustuslik kogumispension	25
Töötuskindlustusmaksed	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 274

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus		11 055	11 055
Akumuleeritud kulum		-3 765	-3 765
Jääkmaksumus		7 290	7 290
Ostud ja parendused	919		919
Muud ostud ja parendused	919		919
Amortisatsioonikulu	-345	-3 316	-3 661
30.06.2023			
Soetusmaksumus	919	11 055	11 974
Akumuleeritud kulum	-345	-7 081	-7 426
Jääkmaksumus	574	3 974	4 548

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Interactive Brokers	869 506	869 506		
Lühiajalised laenud kokku	869 506	869 506		
Pikaajalised laenud				
Omanikulaen	884 000			884 000
Verde Invest OÜ	50 000			50 000
Pikaajalised laenud kokku	934 000			934 000
Laenukohustised kokku	1 803 506	869 506		934 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Interactive Brokers	241 786	241 786		
Lühiajalised laenud kokku	241 786	241 786		
Pikaajalised laenud				
Omanikulaen	755 000			755 000
Verde Invest OÜ	50 000			50 000
Pikaajalised laenud kokku	805 000			805 000
Laenukohustised kokku	1 046 786	241 786		805 000

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	94 862	5 700
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 862	5 700
Kokku müügitulu	94 862	5 700
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	17 140	5 700
Konsultatsiooniteenus	77 722	0
Kokku müügitulu	94 862	5 700

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Palgakulu	12 113	0
Sotsiaalmaksud	4 272	0
Kokku tööjõukulud	16 385	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	30.06.2023	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	884 000	755 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000	50 000
Kokku laenukohustised	934 000	805 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	595 000	160 000	755 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	50 000	50 000
Kokku laenukohustised	595 000	210 000	805 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	755 000	129 000	0	884 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000		0	50 000
Kokku laenukohustised	805 000	129 000	0	934 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Arvestatud tasu	12 113	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.01.2024

OÜ Verton Vara (registrikood: 14841200) 01.01.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	03.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	295 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 190
Kokku	404 740
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	295 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 190
Kokku	404 740
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	8299	77722	81.93%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17140	18.07%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	alar.lagus@gmail.com