

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	10
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.

2021. aasta oli transitoorne aasta, kus investeringud energiasektorisse müüdi, alustati samas väljumist ka fintech sektorist ning siseneti kinnisvara elamuarendusse.

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

Ärinõustamine jätkub samas suurusjärgus nagu see on olnud viimased aastad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 082	10 577	2
Finantsinvesteeringud	29 644	31 305	3
Nõuded ja ettemaksed	35 377	29 851	4
Kokku käibevarad	115 103	71 733	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 750	2 750	5
Nõuded ja ettemaksed	394 712	50 000	4
Materiaalsed põhivarad	6 715	12 799	
Kokku põhivarad	419 177	65 549	
Kokku varad	534 280	137 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38 266	16 974	7
Kokku lühiajalised kohustised	38 266	16 974	
Kokku kohustised	38 266	16 974	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 946	38 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 568	79 047	
Kokku omakapital	496 014	120 308	
Kokku kohustised ja omakapital	534 280	137 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	120 984	104 720	
Brutokasum (-kahjum)	120 984	104 720	
Üldhalduskulud	-31 030	-23 703	
Muud äritulud	190	0	8
Muud ärikulud	-7 537	-200	
Ärikasum (kahjum)	82 607	80 817	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 220	0	10
Intressitulud	20 173	6 052	
Muud finantstulud ja -kulud	317 591	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	426 591	86 869	
Tulumaks	-8 023	-7 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 568	79 047	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Varahalduse OÜ 2021. 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.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses 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 nüüdisväärtuseni. 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 akumulieeritud 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	50 082	10 577
Kokku raha	50 082	10 577

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

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud likviidsed tagatud laenud Mintos platvormil, aktsiad läbi Interactive Brokers kliendikonto, ettevõtete osakud läbi Funderbeam platvormi ning tagatud laenud Omaraha platvormil.

Aktsiate ja likviidsete tagatud laenude osakaalu on 2022. aastal portfellis suurendatud. Lisatud on ka krüptoinvesteeringud (Polkadot stakemine ja krüptovaluutas laenuandmine kõrge intressiga). Eesmärgiks on hoida kuni 5% portfelist aktsiates ja kuni 5% portfelist krüptovarades.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 851	29 851	0
Laenunõuded	50 000	0	50 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 851	29 851	50 000

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17 750	2 750
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 750	2 750

2021. aasta lõpu seisuga olid sidusettevõtted järgmised:

Modena OÜ (sh tema tütre Modena Estonia OÜ ja Modena Payments OÜ) - 25% osalus
 Juurdeveo Kodu OÜ (kinnisvaraarendus, Juurdeveo 8) - 40% osalus
 Alpina OÜ (kinnisvaraarendus ettevõtte) - 33,33% osalus
 Energiaturu Tootmine OÜ (päikeseparkide arendus) - 10% osalus (müüdi 2022 jaanuar)
 Energiaturu Võrguehitus OÜ (võrgukulude optimeerimine) - 10% osalus (müüdi 2021 august)

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	50 000	0	50 000	12%	EUR	31.12.2022

Laenunõuete all on kajastatud:

Omanikulaen Juurdeveo Kodu OÜ'le 10% intressiga, tagastatakse 2023 Q1

Creditstar võlakiri 13,6% intressiga, tagastatakse 2024 Q2

Planet42 laen intressiga 14%, tagastatakse 2024 Q2

Tagatud laen intressiga 12%, tagastatakse 2022 Q4

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	434	434	0
Võlad töövõtjatele	806	806	0
Võlad seotud osapooltele	10 000	10 000	0
Maksuvõlad	5 734	5 734	0
Kokku võlad ja ettemaksed	16 974	16 974	0

2021. aasta lõpu seisuga võlad tarnijatele ja nõuded ostjatele tasaarveldavad üksteist.

Võlad seotud osapooltele on seotud osapoole poolt antud laen osalemaks Planet42 ja Creditstar võlakirjas summas 19 939 eurot.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	190	0
Kokku muud äritulud	190	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Kokku tööjõukulud	6 422	10 437
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)

	2021	2020
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	6 220	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 220	0

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	20 173	6 052
Kokku intressitulud	20 173	6 052

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	296 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 020	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	313 020	0
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 939	0
Kokku laenukohustised	19 939	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	6 422	10 436

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Sidusettevõtte Energiaturu Tootmine OÜ müüdi jaanuari lõpu seisuga suure kasumiga.

Modena OÜ müügitehingus on kokku lepitud ning leping on läbirääkimisel.

Osteti osalus ettevõttes Energiaturg OÜ, kust pärineb stabiilne rahavoog.

Alustati teise kinnisvaraarenduse objektiga Nõmmel, 12 korterit.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

PT Varahalduse OÜ (registrikood: 12726958) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRMIN TAMM	Juhatuse liige	04.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 568
Kokku	493 514
Jaotamine	
Dividendideks	93 514
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 000
Kokku	493 514

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 568
Kokku	493 514
Jaotamine	
Dividendideks	93 514
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 000
Kokku	493 514

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	120984	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