

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Varahaldamise OÜ

registrikood: 11106888

tänav a nimi: J. Kuperjanovi

maja number: 44

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50409

telefon: +372 5052681

e-posti aadress: martinmaask@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Laenunõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Varahaldamise OÜ alustas tegevust 2005.a. Äriühingu põhitegevuseks on olnud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning mitmesugused investeeringud . 2022.a. toimus muudatus investeeringutes sidusettevõtetesse, müüdi osalused sidusettevõtetes ja soetati uued osalused äriühingutes.

Töölepingu alusel töötab 1 töötaja.

Peamised finantssuhtarvud Varahaldamise OÜ		
	2022	2021
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100	710 270,25	-11 875,33
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused	3,50	0,66
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100	86,64	-10,86
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100	94,18	-31,50
Müügitulu	3 540,00	4 601,00
Puhaskasum	25 143 567,00	-546 384,00
Käibevara	8 126 551,00	1 614 291,00
Lühiajalised kohustused	2 322 760,00	2 444 628,00
Varad kokku	29 020 657,00	5 028 958,00
Omakapital kokku	26 697 898,00	1 734 330,00

2023.a. investeeritakse mitmetesse olemasolevatesse ja uutesse äriprojektidesse. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige

Martin Maask

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 779 880	667 409	
Nõuded ja ettemaksed	335 086	942 856	2;6
Varud	11 586	4 026	
Kokku käibevarad	8 126 552	1 614 291	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	220 750	650 949	4
Finantsinvesteeringud	0	1 644 145	5
Nõuded ja ettemaksed	19 364 000	153 368	2;6
Kinnisvarainvesteeringud	1 280 668	959 937	7
Materiaalsed põhivarad	28 687	6 268	8
Kokku põhivarad	20 894 105	3 414 667	
Kokku varad	29 020 657	5 028 958	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	475 000	475 000	9
Võlad ja ettemaksed	1 847 760	1 969 628	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 322 760	2 444 628	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	850 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	0	850 000	
Kokku kohustised	2 322 760	3 294 628	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 551 774	2 278 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 143 567	-546 384	
Kokku omakapital	26 697 897	1 734 330	
Kokku kohustised ja omakapital	29 020 657	5 028 958	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 540	4 601	11
Muud äritulud	61 607	100 028	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 985	-37 980	
Mitmesugused tegevuskulud	-129 125	-79 711	
Tööjõukulud	-64 100	-43 025	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 141	-28 540	7,8
Muud ärikulud	-6 191	-4	
Ärikasum (kahjum)	-227 395	-84 631	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24 470 746	-179 605	14
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	831 067	0	
Intressitulud	107 146	14 060	
Intressikulud	-45 151	-52 083	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 136 413	-302 259	
Tulumaks	7 154	-244 125	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 143 567	-546 384	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varahaldamise OÜ 2022.a. aastaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aastaruanne on koostatud eurodes.

Varahaldamise OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja aruandevormi.

Esitatud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid (osalus ettevõttes alla 20%) kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju (osalus 20%-50%). Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumine, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised), antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varusid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses tooraine ja materjalide grupis.

Varude jäägi hindamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida hoitakse renditulu teenimise ning turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringu objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Maad ei amortiseerita.

Amortiseerimine peab väljendama vara kasutamist, mitte ilmingimata tema väärtuse muutumist. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3 000 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	8-20 a.
Masinad ja seadmed	8-10 a.
Muu materiaalne põhivara	3 a.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenu jne.) on esialgselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- sidusettevõtjat
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 138	1 138	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 482	15 482	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 344	-14 344	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 089	8 089	0	0	3
Laenunõuded	520 868	156 868	314 000	50 000	6
Muud nõuded	165 923	165 923	0	0	
Intressinõuded	165 923	165 923	0	0	
Ettemaksed	3 068	3 068	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 068	3 068	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	19 000 000	0	19 000 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 699 086	335 086	19 314 000	50 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 344	14 344	0		
Ostjatelt laekumata arved	14 344	14 344	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 922	2 922	0		3
Laenunõuded	445 368	292 000	153 368		6
Muud nõuded	123 180	123 180	0		
Intressinõuded	123 180	123 180	0		
Ettemaksed	510 410	510 410	0		
Muud makstud ettemaksed	510 410	510 410	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 096 224	942 856	153 368		

19 000 000 € pikaajaline nõue osaluste müügi eest.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 619	1 476	0
Üksikisiku tulumaks		5 429	0	713
Erisoodustuse tulumaks		22 393	0	10 000
Sotsiaalmaks		1 221	0	1 221
Kohustuslik kogumispension		74	0	74
Töötuskindlustusmaksed		89	0	89
Ettemaksukonto jääk	8 089		1 446	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 089	30 825	2 922	12 097

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16576914	Meruski Seitse OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	0	25
16513954	Kanepi Energia OÜ	Eesti	ehitus	0	40
11407992	Agrone OÜ	Eesti	peakontorite tegevus	45	0
10708929	Cesana Grupp OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürielandmine, käitus ja arendamine	50	0
14309847	A.Haava Kodu OÜ	Eesti	elamute mitteeluruumida ehitus, kinnisvara haldamine	33.33	0
10244980	OÜ Põlva Jõusööt	Eesti	valdusfirmade tegevus	25.30	0
		Eesti			

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Agrone OÜ	215 702	325 000	-540 702	0
Cesana Grupp OÜ	409 347	0	-409 347	0
A.Haava Kodu OÜ	900	0	-900	0
OÜ Põlva Jõusööt	25 000	15 980	-40 980	0
Vändra Vara OÜ	0	91 459	-91 459	0
Meruski Seitse OÜ	0	750	0	750
Kanepi Energia OÜ	0	220 000	0	220 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	650 949	653 189	-1 083 388	220 750

Omandatud osalused			
Sidusettevõtte nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Meruski Seitse OÜ	25	15.09.2022	750
Kanepi Energia OÜ	40	12.10.2022	220 000

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	1 820 000	1 820 000
Soetamine	2 500	2 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-178 355	-178 355
31.12.2021	1 644 145	1 644 145
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 644 145	1 644 145
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	1 644 145	1 644 145
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 980 000	-3 980 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 335 855	2 335 855
31.12.2022	0	0

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Juriidilised isikud	425 000	61 000	314 000	50 000	4-5%	€	2047	
Eraisik	95 868	95 868	0	0	5%	€	2023	
Laenunõuded	520 868	156 868	314 000	50 000				2
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Juriidilised isikud	349 500	292 000	57 500		0-2%	€	2022	
Eraisik	95 868	0	95 868		5%	€	2023	
Laenunõuded	445 368	292 000	153 368					2

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	88 320	1 299 219	1 387 539
Akumuleeritud kulum	0	-595 408	-595 408
Jääkmaksumus	88 320	703 811	792 131
Ostud ja parendused	0	210 000	210 000
Müügid	0	-14 140	-14 140
Amortisatsioonikulu	0	-28 054	-28 054
31.12.2021			
Soetusmaksumus	88 320	1 495 079	1 583 399
Akumuleeritud kulum	0	-623 462	-623 462
Jääkmaksumus	88 320	871 617	959 937
Ostud ja parendused	17 305	766 529	783 834
Müügid	-8 320	-397 063	-405 383
Amortisatsioonikulu	0	-57 720	-57 720
31.12.2022			
Soetusmaksumus	97 305	1 864 545	1 961 850
Akumuleeritud kulum	0	-681 182	-681 182
Jääkmaksumus	97 305	1 183 363	1 280 668

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 200	150
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 545	11 516
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	456 915	100 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	4 863	0	4 863
Akumuleeritud kulum	0	-1 743	0	-1 743
Jääkmaksumus	0	3 120	0	3 120
Ostud ja parendused	0	0	3 634	3 634
Muud ostud ja parendused		0	3 634	3 634
Amortisatsioonikulu	0	-486	0	-486
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	4 863	3 634	8 497
Akumuleeritud kulum	0	-2 229	0	-2 229
Jääkmaksumus	0	2 634	3 634	6 268
Ostud ja parendused	14 371	17 794	0	32 165
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	14 371		0	14 371
Muud ostud ja parendused		17 794	0	17 794
Amortisatsioonikulu	-359	-1 062	0	-1 421
Müügid (jääkmaksumuses)		-8 325	0	-8 325
Ümberliigitamised		3 634	-3 634	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	14 371	17 966	0	32 337
Akumuleeritud kulum	-359	-3 291	0	-3 650
Jääkmaksumus	14 012	14 675	0	28 687

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	10 080	5 000
Kokku	10 080	5 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kanely Haldus OÜ	475 000	475 000			7%	€	2022	10
Lühiajalised laenud kokku	475 000	475 000						
Laenukohustised kokku	475 000	475 000						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Vändra Vara OÜ	850 000	0	850 000		2-2,5%	€	2025	10
Kanely Haldus OÜ	475 000	475 000	0		7%	€	2022	10
Pikaajalised laenud kokku	1 325 000	475 000	850 000					
Laenukohustised kokku	1 325 000	475 000	850 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	97 305	88 320
Masinaid ja seadmed	14 675	2 634
Muud varad	28 908 677	4 938 004
Kokku	29 020 657	5 028 958

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 171	16 171	
Võlad töövõtjatele	9 491	9 491	
Maksuvõlad	30 825	30 825	3
Muud võlad	1 761 273	1 761 273	
Intressivõlad	33 077	33 077	
Dividendivõlad	1 383 568	1 383 568	
Muud viitvõlad	344 628	344 628	
Saadud ettemaksed	30 000	30 000	
Muud saadud ettemaksed	30 000	30 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 847 760	1 847 760	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 787	8 787	
Võlad töövõtjatele	4 799	4 799	
Maksuvõlad	12 097	12 097	3
Muud võlad	1 903 945	1 903 945	
Intressivõlad	44 157	44 157	
Dividendivõlad	1 488 283	1 488 283	
Muud viitvõlad	371 505	371 505	
Saadud ettemaksed	40 000	40 000	
Muud saadud ettemaksed	40 000	40 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 969 628	1 969 628	

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 540	4 601
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 540	4 601
Kokku müügitulu	3 540	4 601
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 540	4 601
Kokku müügitulu	3 540	4 601

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	51 532	85 860
Kasum materiaalse põhivarade müügist	75	4 168
Muud	10 000	10 000
Kokku muud äritulud	61 607	100 028

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	47 507	32 156
Sotsiaalmaksud	16 593	10 869
Kokku tööjõukulud	64 100	43 025
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	24 470 746	-179 605
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24 470 746	-179 605

Sidusettevõtete müügist saadud kasum 24 470 746.-€

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 644	1 920
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 548	453 066
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 000

Kokku nõuded ja ettemaksed	6 192	629 986
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 581	39 023
Kokku võlad ja ettemaksed	12 581	39 023

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	314 000	57 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	364 000	57 500
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	850 000
Kokku laenukohustised	0	850 000
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 360 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	57 500	35 000	35 000	57 500	300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	904 191	492 000	1 104 191	292 000	5 417
Kokku antud laenud	961 691	527 000	1 139 191	349 500	5 717

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	292 000	60 000	-302 000	0	409
Kokku antud laenud	292 000	60 000	-302 000	0	409

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	40 000	0	40 000	0	162
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350 000	500 000	0	850 000	18 671
Kokku laenukohustised	390 000	500 000	40 000	850 000	18 833

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	850 000	-850 000	0	12 074
Kokku laenukohustised	850 000	-850 000	0	12 074

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 340	456 815	269	0
Kokku müüdnud	2 340	456 815	269	0

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 500		50 000	
Kokku ostetud	67 500		50 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	47 507	32 156

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.12.2023

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAURI SOKK	Juhatuse liige	04.12.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varahaldamise OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Varahaldamise OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamise - algsaldod

Käesoleva aasta audit on esmakordne Varahaldamise OÜ finantsaruandele ning seoses sellega ei ole käesoleva aruande algsaldod auditeeritud. Algsaldodele on teostatud eelneval aastal ülevaatus. Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie

arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

06.12.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	06.12.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 551 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 143 567
Kokku	26 695 341
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Kokku	1 000 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 551 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 143 567
Kokku	26 695 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3540	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5052681
E-posti aadress	martinmaask@hotmail.ee