

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: NTE Varahaldus OÜ

registrikood: 14050496

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 3-27
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

telefon: +372 56802630

e-posti aadress: ntevarahaldus@gmail.com

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Intressitulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

NTE Varahaldus OÜ on asutatud kinnisvarainvesteeringutega seotud tehingute tegemiseks. Aruandeperioodil osutati ka juhtimis- ja investeeringutega seotud nõustamist.

2020. aastal üle maailma levinud koroonaviiruse (COVID-19) pandeemia ning 2022. aastal alanud Ukraina sõda on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Kinnisvarainvesteeringutega seotud tegevusvaldkonna puhul oli pandeemia mõju tunda, kuid NTE Varahaldus OÜ majandustegevusele ja finantsnäitajatele see olulist mõju ei avaldanud. Juhatus tõdeb, et kõrge inflatsioon ja selle pidev kasv võib mõjutama hakata ka NTE Varahaldus OÜ poolt osutatud teenuseid. Sellele vaatamata märgib juhatus, et juhtkonnal ei ole juhtkonnal alust arvata, et oleks tulemas tegevusi, mis seaks ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. NTE Varahaldus OÜ juhatus peab ettevõtet jätkuvalt tegutsevaks.

Kinnisvarainvesteeringute tegevusvaldkonna puhul on tegemist suhteliselt hea majandusolukorraga, seetõttu ei näe juhatus riske ettevõtte finantstulemusele ning olulised keskkonnavalasid mõjud aruande koostamise hetkel tegevustes puuduvad. Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutmisega seonduvad riskid aruandele olulist mõju ei avaldanud, samuti puuduvad neid riske kandvad varad ja kohustised. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline.

Tulud, kulud ja kasum

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 98 120 (2021: 420 601) eurot. Tegevuskulud olid 21 362 (2021: 2 271) eurot. NTE Varahaldus OÜ lõpetas aruandeperioodi kasumiga 80 319 (2021: 413 890) eurot.

Aruandeperioodil investeeringuid ei tehtud.

Personal

NTE Varahaldus OÜ aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest: Natalia Tirmaste. Juhatusel liikmele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

NTE Varahaldus OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegevuse jätkamine samades tegevusvaldkondades.

Peamised suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	98 120	420 601
Puhaskasum	80 319	413 890
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	331	96
ROA	8,58%	48,08%
ROE	8,60%	48,52%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83 960	21 475	
Nõuded ja ettemaksed	731 847	716 868	2
Kokku käibevarad	815 807	738 343	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	117 600	120 000	4
Kokku põhivarad	120 100	122 500	
Kokku varad	935 907	860 843	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 000	
Võlad ja ettemaksed	2 476	2 731	
Kokku lühiajalised kohustised	2 476	7 731	
Kokku kohustised	2 476	7 731	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	52 010	52 010	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	798 602	384 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 319	413 890	
Kokku omakapital	933 431	853 112	
Kokku kohustised ja omakapital	935 907	860 843	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	98 121	420 601	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 132	-3 496	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 362	-2 271	
Tööjõukulud	0	-7 345	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 400	0	4
Muud ärikulud	-97	-11 086	
Ärikasum (kahjum)	55 130	396 403	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	27 775	
Intressitulud	25 189	17 176	7
Intressikulud	0	-22 104	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-5 360	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 319	413 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 319	413 890	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1. jaanuarist 2018 aastal kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendid asendavad senise Eesti hea raamatupidamistava Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

NTE Varahaldus OÜ on kasutusel kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse osakud, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh. laenuvõltsid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

NTE Varahaldus OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osahingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikutega seotud ettevõtted;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	651	651	
Ostjatelt laekumata arved	17 651	17 651	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-17 000	-17 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	644 390	644 390	8
Laenunõuded	81 000	81 000	
Muud nõuded	5 806	5 806	
Intressinõuded	5 806	5 806	
Kokku nõuded ja ettemaksed	731 847	731 847	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 481	17 481	
Nõuded seotud osapoolte vastu	564 754	564 754	8
Laenunõuded	129 000	129 000	
Muud nõuded	505	505	
Intressinõuded	505	505	
Ettemaksed	5 128	5 128	
Tulevaste perioodide kulud	5 128	5 128	
Kokku nõuded ja ettemaksed	716 868	716 868	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14570439	Re24 Vinkli OÜ	Eesti		100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	120 000	120 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	120 000	120 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	120 000	120 000
Amortisatsioonikulu	-2 400	-2 400
31.12.2022		
Soetusmaksumus	120 000	120 000
Akumuleeritud kulum	-2 400	-2 400
Jääkmaksumus	117 600	117 600

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 580	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 050	0

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	703 137	638 882
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	175 784	159 720
Kokku tingimuslikud kohustised	878 921	798 602

Potentsiaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et rakendub tulumaksumäär 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	5 623
Sotsiaalmaksud	0	1 722
Kokku tööjõukulud	0	7 345
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 7 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	5 301	465
Intressitulu seotud osapooltelt	19 885	16 703
Muud intressitulud	3	8
Kokku intressitulud	25 189	17 176

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	10 001	16 094
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	634 390	548 660
Kokku nõuded ja ettemaksed	644 391	564 754

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	671 850	178 798	493 052	16 702
Kokku antud laenud	0	671 850	178 798	493 052	16 702

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	10 000	0	10 000	256
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	482 350	66 100	0	548 450	19 629
Kokku antud laenud	482 350	76 100	0	558 450	19 885

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	0	2 500	0	0
Kokku laenukohustised	2 500	0	2 500	0	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 500
Kokku müüdud	0	1 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	5 623

NTE Varahaldus OÜ ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega välja maksnud muid olulisi soodustusi.

Nõuded seotud osapooltega 644 390 (2021: 564 754) eurot sisaldab:

* laenuõudeid 558 450 (2021: 482 350) eurot

* intresside nõudeid 30 940 (2021: 16 702) eurot

* muud nõuded 55 000 (2021: 65 702) eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2023

NTE Varahaldus OÜ (registrikood: 14050496) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA TIRMASTE	Juhatuse liige	07.12.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	798 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 319
Kokku	878 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	878 921
Kokku	878 921

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	798 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 319
Kokku	878 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	878 921
Kokku	878 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	68050	69.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30070	30.65%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56802630
E-posti aadress	ntevarahaldus@gmail.com