

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

PT Varahalduse OÜ tegevusalaks on sidus- ja tütarettevõtete ärinõustamine (sh erinevad energiaalased nõustamised, kinnisvaraobjektide leidmine) ning akumulbeerunud varade investeerimine ja haldamine tegeliku kasusaaja nimel.

2023. aasta oli samuti transitoorne aasta nagu möödunudki, kus investeringute müük energiasektoris jätkus, alustati samas väljumist ka fintech sektorist ning jätkati kinnisvara elamuarendusse investeerimist.

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

Ärinõustamine tuleb aastal 2024 väga aktiivne.

PT Varahalduse tütar- ja sidusettevõtted on:

Modena OÜ (20%) - www.modena.ee

Energiaturg OÜ (50%) - www.energiaturg.ee

Alpina OÜ (50%) - www.alpina.estate

Plaanis on kõigi tütar- ja sidusettevõtete jätkuvasse kasvu strateegilisel tasandil ja investeringutelt panustada ning neid pikemaajaliselt väärtustada.

Alpina OÜ alla kuuluvad arendused:

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

Arenduspank OÜ - 12 korterit Nõmmel aadressiga Vääna 3a. Projekteerimisel.

Linnu Kodu OÜ - 18 korterit Kristiines aadressiga Nõmme tee 70. Valmis, 1/3 korteritest veel müümata.

Modena OÜ on jõudnud kasumisse ning ettevõtte väärtuse kasv saab hoo sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	21 780	3 389
Finantsinvesteeringud	54 026	34 413
Nõuded ja ettemaksed	410 996	482 753
Kokku käibevarad	486 802	520 555
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 270	25 430
Nõuded ja ettemaksed	22 000	160 477
Materiaalsed põhivarad	229 737	10 775
Kokku põhivarad	270 007	196 682
Kokku varad	756 809	717 237
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	7 300	4 030
Kokku lühiajalised kohustised	7 300	4 030
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	19 939	104 739
Kokku pikaajalised kohustised	19 939	104 739
Kokku kohustised	27 239	108 769
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540 967	446 215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 103	159 753
Kokku omakapital	729 570	608 468
Kokku kohustised ja omakapital	756 809	717 237

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	151 251	78 130
Brutokasum (-kahjum)	151 251	78 130
Üldhalduskulud	-18 694	-18 688
Muud äritulud	12 845	108 971
Muud ärikulud	-26 995	-18 161
Ärikasum (kahjum)	118 407	150 252
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	7 113	-15 274
Intressitulud	85 244	53 039
Intressikulud	-10 692	-11 338
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 214
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	200 072	173 465
Tulumaks	-13 969	-13 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 103	159 753

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Varahalduse OÜ 2023. 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 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	21 780	3 389
Kokku raha	21 780	3 389

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	29 644	29 644
Soetamine	20 043	20 043
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-15 274	-15 274
31.12.2022	34 413	34 413
Soetamine	12 500	12 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	7 113	7 113
31.12.2023	54 026	54 026

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

Kasum ümberrhindlusest tuleneb pea kõikidest segmentidest, vähesel määral langesid muud osakud.

Investeeringusportaalide, aktsia- ja krüptoinvesteeringute mahtu on kavas ajas ainult kasvataa.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 174	24 174	0
Ostjatelt laekumata arved	24 174	24 174	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 500	13 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Laenunõuded	395 322	373 322	22 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	432 996	410 996	22 000

	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

2023. aastal toimusid suuremad muudatused antud laenudes. Tagastati pikaajaline laen MobileCredit OÜ-st ning tasuti kõik intressi kandvad kohustused. Ettevõtte on intressi kandvate kohustuste vaba. Laekus Juurdeveo Kodu OÜ antud laen koos intressidega, mis suunati edasi Laagri Kvartal OÜ'se ja Arenduspank OÜ'se. Kuna toimus suurem laenu konsolideerumine tütarettevõttes Alpina OÜ, liikusid kõik laenunõuded Alpina OÜ vastu, kus Alpina OÜ omakorda omab laenunõuet tütarettevõtete vastu (sh Laagri Kvartal OÜ, Arenduspank OÜ, Linnu Kodu OÜ). Lisaks on ettevõttele nõue Elan Capital OÜ vastu.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18 270	25 430
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 270	25 430

2023. aastal toimusid suuremad muudatused sidus- ja tütarettevõtetes, toimus konsolideerimine. Tütarettevõtted said tõstetud emaettevõtete alla, mille omanik on PT Varahalduse OÜ. 2023 lõpu seisuga on ettevõttele tütar- ja sidusettevõtted gruppides Modena OÜ (20%), Energiatürg OÜ (50%) ja Alpina OÜ (50%).

Investeeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kapitalimeetodil oleks Modena OÜ väärtus olnud aastal 2022 54 972 eurot (22%) ja aastal 2023 tervelt 171 059 eurot (20%). Turuväärtus on

sellest kordades kõrgem.

Alpina OÜ alt on tehtud investeeringud kinnisvaraarendustesse aadressidega Nõmme tee 70 (Linnu Kodud), Vääna 3a ja Hoiu 3c. Kuna Alpina OÜ kajastab ka soetusmaksumuses investeeringuid tütarettevõtetesse, siis kapitaliosaluse meetodil väärtus palju suurem ei oleks, kuid õiglase väärtuse testiga (kinnisvaraobjektid) oleks tegu märkimisväärselt suurema summaga.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	395 322	373 322	22 000	14%	EUR	31.12.2024

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	314	314	0
Võlad töövõtjatele	1 003	1 003	0
Võlad seotud osapooltele	19 939	0	19 939
Maksuvõlad	5 983	5 983	0
Laenud	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	27 239	7 300	19 939

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum tütarettevõtete müügist	12 845	108 971
Kokku muud äritulud	12 845	108 971

Toimus tütarettevõtete konsolideerumine emaettevõtete alla ja viidi lõpuni Modena OÜ paariprotsendilise osaluse müük.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Kokku tööjõukulud	12 042	4 312
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	7 113	-15 274
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	7 113	-15 274

Kasv toimus pea kõigis segmentides, seda nii krüpto, aktsia kui ka investeerimisportaalides.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	85 244	53 039
Kokku intressitulud	85 244	53 039

Intressitulud laenudelt tütarettevõtetesse ja võlakirjadesse.

Laekus Juurdeveo Kodu intress koos boonusega.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	305 149	393 544
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 500	31 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 649	425 044
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 939	28 739
Kokku laenukohustised	19 939	28 739

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 042	4 312

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Likvideeriti sidusettevõtte Energiaturu Vesi OÜ ja jaotati varad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2024

PT Varahalduse OÜ (registrikood: 12726958) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRMIN TAMM	Juhatuse liige	09.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 103
Kokku	727 070
Jaotamine	
Dividendideks	427 007
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	300 000
Kokku	727 007

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	540 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 103
Kokku	727 070
Jaotamine	
Dividendideks	427 070
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	300 000
Kokku	727 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	151251	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pirmintamm@gmail.com