

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: NTE Varahaldus OÜ

registrikood: 14050496

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
F. R. Kreutzwaldi tn 3-27

postisihthnumber: 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 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Intressitulud	10
Lisa 9 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.

2022. aastal alanud Ukraina sõda on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Kinnisvarainvesteeringutega seotud tegevusvaldkonna puhul oli selle 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 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 keskkonnaalased 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

2023. aastal oli ettevõtte müügitulu 29 669 (2022: 98 120) eurot. Tegevuskulud olid 2 325 (2022: 21 362) eurot. NTE Varahaldus OÜ lõpetas aruandeperioodi kasumiga 238 018 (2022: 80 319) eurot.

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringuid 55 000 euro eest.

Personal

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Peamised suhtarvud

	2022	2023
Müügitulu	98 120	29 669
Puhaskasum	80 319	238 018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	331	320
ROA	8,58%	20,26%
ROE	8,60%	20,32%

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 848	83 960	
Nõuded ja ettemaksed	991 139	731 847	2
Kokku käibevarad	1 002 987	815 807	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	169 100	117 600	4
Kokku põhivarad	171 600	120 100	
Kokku varad	1 174 587	935 907	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 138	2 476	
Kokku lühiajalised kohustised	3 138	2 476	
Kokku kohustised	3 138	2 476	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	52 010	52 010	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	878 921	798 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 018	80 319	
Kokku omakapital	1 171 449	933 431	
Kokku kohustised ja omakapital	1 174 587	935 907	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	29 669	98 121	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-391	-19 132	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 325	-21 362	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 500	-2 400	4
Muud ärikulud	-97	-97	
Ärikasum (kahjum)	23 356	55 130	
Intressitulud	64 662	25 189	8
Muud finantstulud ja -kulud	150 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	238 018	80 319	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 018	80 319	

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. laenunõuded) 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 nüüdisväärtuseni. 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.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseeritav osa (s.o soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahe) amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara kasulikust elueast, järgmiselt:

- ehitised - 50 aastat

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

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 õiglasest 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;
- Osaühingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikutega seotud ettevõtted;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 101	4 101	
Nõuded seotud osapoolte vastu	983 071	983 071	9
Laenunõuded	3 000	3 000	
Muud nõuded	490	490	
Intressinõuded	490	490	
Ettemaksed	477	477	
Tulevaste perioodide kulud	477	477	
Kokku nõuded ja ettemaksed	991 139	991 139	

	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	9
Laenunõuded	81 000	81 000	
Muud nõuded	5 806	5 806	
Intressinõuded	5 806	5 806	
Kokku nõuded ja ettemaksed	731 847	731 847	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14570439	Re24 Vinkli OÜ	Eesti		100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	55 000	55 000
Amortisatsioonikulu	-3 500	-3 500
31.12.2023		
Soetusmaksumus	175 000	175 000
Akumuleeritud kulum	-5 900	-5 900
Jääkmaksumus	169 100	169 100

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 760	7 580
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	228	1 050

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	773 551	703 137
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	193 388	175 784
Kokku tingimuslikud kohustised	966 939	878 921

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 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 669	33 121
Läti	0	65 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 669	98 121
Kokku müügitulu	29 669	98 121
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	6 480	65 000
Üüri tulu	23 189	29 620
Muud	0	3 501
Kokku müügitulu	29 669	98 121

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

NTE Varahaldus OÜ ei ole töötajaid.

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	485	5 301	
Intressitulu seotud osapooltelt	64 150	19 885	9
Muud intressitulud	27	3	
Kokku intressitulud	64 662	25 189	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	983 071	634 390
Kokku nõuded ja ettemaksed	983 071	644 390

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	0	10 000	0	10 000	256
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	482 350	66 100	0	548 450	19 629
Kokku antud laenud	482 350	76 100	0	558 450	19 885
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	10 000	0	10 000	0	18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	548 450	389 550	50 000	888 000	64 132
Kokku antud laenud	558 450	389 550	60 000	888 000	64 150

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

Nõuded seotud osapooltega 983 071 (2022: 644 390) eurot sisaldab:

- * laenu nõudeid 888 000 (2022: 558 450) eurot
- * intresside nõudeid 95 071 (2022: 30 940) eurot
- * muud nõuded 0 (2022: 55 000) eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

NTE Varahaldus OÜ (registrikood: 14050496) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA TIRMASTE	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	878 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 018
Kokku	1 116 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 116 939
Kokku	1 116 939

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	878 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 018
Kokku	1 116 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 116 939
Kokku	1 116 939

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23189	78.16%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	6480	21.84%	Ei