

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: INTH Vara OÜ

registrikood: 11638912

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/1

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 14 Intressitulud	12
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

INTH Vara OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Müügitulu 2023. aastal ei saadud, 2022. aasta müügitulu oli 462 413 eurot.

2023. aasta kahjumiks kujunes koos kapitaliosalusega 253 425 eurot.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023 on 481 188 eurot.

Ettevõtteel töötjaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 051	62	2
Nõuded ja ettemaksed	1 621 957	1 763 975	3
Kokku käibevarad	1 624 008	1 764 037	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	259 103	282 685	5,6
Kokku põhivarad	259 103	282 685	
Kokku varad	1 883 111	2 046 722	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 334 957	1 171 687	7
Võlad ja ettemaksed	66 966	40 422	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 401 923	1 212 109	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	100 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	100 000	
Kokku kohustised	1 401 923	1 312 109	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 801	706 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 425	25 353	
Kokku omakapital	481 188	734 613	
Kokku kohustised ja omakapital	1 883 111	2 046 722	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	462 413	10
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-315 642	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43	-9 889	11
Mitmesugused tegevuskulud	-109 953	-21 216	12
Ärikasum (kahjum)	-109 996	115 666	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-23 582	-30 800	6,13
Intressitulud	57 316	43 159	14
Intressikulud	-177 163	-102 672	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-253 425	25 353	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 425	25 353	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ INTH Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üliilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle äriühing omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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 kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. 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 kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ-s INTH Vara loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	2 045	56
Kassa	6	6
Kokku raha	2 051	62

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	98 330	98 330	16
Laenunõuded	1 427 858	1 427 858	16
Muud nõuded	95 568	95 568	
Intressinõuded	95 568	95 568	16
Ettemaksed	201	201	
Tulevaste perioodide kulud	201	201	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 621 957	1 621 957	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	39 200	39 200	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Laenunõuded	1 681 481	1 681 481	16
Muud nõuded	41 361	41 361	
Intressinõuded	41 361	41 361	
Ettemaksed	1 932	1 932	
Tulevaste perioodide kulud	1 452	1 452	
Muud makstud ettemaksed	480	480	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 763 975	1 763 975	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	259 103	282 685	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	259 103	282 685	

Lisa 6 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
40203123333	Laba maja centra SIA	Läti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Laba maja centra SIA	282 685	-23 582	259 103
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	282 685	-23 582	259 103

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	833 457	833 457			EUR	31.12.2024	16
Lühiajalised laenud	60 000	60 000			EUR	10.04.2024	
Lühiajalised laenud	300 000	300 000			EUR	05.07.2024	
Lühiajalised laenud	30 000	30 000			EUR	30.06.2024	
Lühiajalised laenud	111 500	111 500			EUR	31.12.2024	
Lühiajalised laenud kokku	1 334 957	1 334 957					
Laenukohustised kokku	1 334 957	1 334 957					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	431 587	431 587			EUR	31.12.2023	16
Lühiajalised laenud	348 600	348 600			EUR	07.02.2023	
Lühiajalised laenud	100 000	100 000			EUR	12.05.2023	
Lühiajalised laenud	200 000	200 000			EUR	05.07.2023	
Lühiajalised laenud	91 500	91 500			EUR	05.07.2023	
Lühiajalised laenud kokku	1 171 687	1 171 687					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	100 000		100 000		EUR	06.07.2024	
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustised kokku	1 271 687	1 171 687	100 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad seotud osapooltele	15 760	15 760	16
Muud võlad	51 206	51 206	
Intressivõlad	51 206	51 206	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 966	66 966	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	40 422	40 422	
Intressivõlad	40 422	40 422	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 422	40 422	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte kasum 731 801 eurot ja omakapital 734 613 eurot (sh kohustuslik reservkapital 256 eurot). INTH Vara OÜ 2023. aastal müügitulu ei teenitud (2022. aasta müügitulu oli 462 413 eurot) ning 2023. aasta kahjumiks kujunes 253 425 eurot (2022. aastal oli kasum 25 353 eurot). Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte jaotamata kasum 478 376 eurot ning omakapital 481 188 eurot (sh kohustuslik reservkapital 256 eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	462 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	462 413
Kokku müügitulu	0	462 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	462 413
Kokku müügitulu	0	462 413

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi- ja turunduskulud	0	25
Arenduskulud	0	8 989
Muud	43	875
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43	9 889

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	50	163
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	93 136	0
Juriidilised kulud, notaritasud	670	2 489
Lepingutasud	14 984	3 480
Üldhaldusteenus	0	15 000
Muud	1 113	84
Kokku mitmesugused tegevuskulud	109 953	21 216

Lisa 13 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-23 582	-30 800
Kapitaliosaluse kasum (- kahjum)	-23 582	-30 800
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-23 582	-30 800

Lisa 14 Intressitulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	57 316	43 149	16
Muud intressitulud	0	10	
Kokku intressitulud	57 316	43 159	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	177 163	102 672
Kokku intressikulud	177 163	102 672

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	98 330	39 200	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 523 426	1 722 834	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 621 756	1 762 034	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833 457	431 587	7
Kokku laenukohustised	833 457	431 587	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	55 902	0	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 714	4 269	8
Kokku võlad ja ettemaksed	61 616	4 269	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	31 100	8 100	0	39 200	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	655 758	1 873 980	848 257	1 681 481	43 149	3,14
Kokku antud laenud	686 858	1 882 080	848 257	1 720 681	43 149	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	39 200	59 130	0	98 330	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 681 481	432 170	685 793	1 427 858	57 316	3,14
Kokku antud laenud	1 720 681	491 300	685 793	1 526 188	57 316	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 064	503 523	245 000	431 587	12 313	7
Kokku laenukohustised	173 064	503 523	245 000	431 587	12 313	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	348 600	0	348 600	40 141	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	431 587	348 650	295 380	484 857	47 800	7
Kokku laenukohustised	431 587	697 250	295 380	833 457	87 941	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	462 413	0
Kokku müüdnud	0	0	462 413	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	23 125
Kokku ostetud	0	0	0	23 125

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	382 701	585 441
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	95 675	146 360
Kokku tingimuslikud kohustised	478 376	731 801

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

INTH Vara OÜ (registrikood: 11638912) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	16.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 425
Kokku	478 376
Jaotamine	
Kokku	478 376