

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: PT Varahalduse OÜ

registrikood: 12726958

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Staapli tn 3-101

postisihthnumber: 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	10
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.

2024. aasta oli samuti transitoorne aasta nagu möödunudki, kus investeringute likvideerimine energiasektoris jätkus, alustati samas väljumist ka fintech sektorist ning jätkati kinnisvara elamuarendusse investeerimist.

Ettevõtte portfelli on investeeritud tagatud laenudesse, kinnisvarasse ja likviidsetesse finantsvaradesse (aktsiad, krüptoraha, võlakirjad jms). Ärinõustamine tuleb aastal 2025 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, osaliselt veel müümata.

Bilansipäeva järgse sündmusena müüdi osalus ettevõttes Modena OÜ. Edaspidi panustatakse ainult energia- ja kinnisvarasektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 519	21 780
Finantsinvesteeringud	82 112	54 026
Nõuded ja ettemaksed	161 172	410 996
Kokku käibevarad	251 803	486 802
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	417 500	18 270
Nõuded ja ettemaksed	335 035	22 000
Materiaalsed põhivarad	281 733	229 737
Kokku põhivarad	1 034 268	270 007
Kokku varad	1 286 071	756 809
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	6 283	7 300
Kokku lühiajalised kohustised	6 283	7 300
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	28 638	19 939
Kokku pikaajalised kohustised	28 638	19 939
Kokku kohustised	34 921	27 239
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 063 758	540 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 892	186 103
Kokku omakapital	1 251 150	729 570
Kokku kohustised ja omakapital	1 286 071	756 809

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	179 764	151 251
Brutokasum (-kahjum)	179 764	151 251
Üldhalduskulud	-19 299	-18 694
Muud äritulud	5 973	12 845
Muud ärikulud	-35 113	-26 995
Ärikasum (kahjum)	131 325	118 407
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-6 096	7 113
Intressitulud	76 765	85 244
Intressikulud	-2 460	-10 692
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	199 534	200 072
Tulumaks	-14 642	-13 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 892	186 103

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Varahalduse OÜ 2024. 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.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses 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 nüüdiseväärtuseni. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	8 519	21 780
Kokku raha	8 519	21 780

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	0	34 413	34 413
Soetamine	0	12 500	12 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	7 113	7 113
31.12.2023	0	54 026	54 026
Soetamine	22 199	0	22 199
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-5 265	-5 265
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 292	5 860	11 152
31.12.2024	27 491	54 621	82 112

Ettevõtte suunab ühekordsed tulud ja võlakirjade intressimaksed likviidsetesse finantsvaradesse läbi Lightyear, IBKR, Kraken, Mintos jms platvormide. Likviidsem vara aitab paremini käibekapitali keerulisematel aegadel juhtida. Eesmärgiks on varade koondamine vähematesse kohtadesse, samas hoida laialdast hajutatust, et edaspidi vältida Planet42 suguseid mahakandmisi.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 398	44 398	0
Ostjatelt laekumata arved	44 398	44 398	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Laenunõuded	451 809	116 774	335 035
Kokku nõuded ja ettemaksed	496 207	161 172	335 035
	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

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	417 500	18 270
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	417 500	18 270

Sidusettevõtte osalus hinnati ümber bilansipäeva seisuga 31.12.24 vastavalt bilansipäeva järgsele tehingule. Müük on kajastatud Jaotamata kasumi all. Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuses.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	451 809	116 774	335 035	14%	EUR	31.12.2026

	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

Laenunõuded on sidusettevõtetesse, erinevad elamuarenduse SPV'd.
2024. aastal sai maha kantud 30 000 euro ulatuses Planet42 võlakirju.
Ettevõtte omab veel Credistar võlakirju.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	202	202	0
Võlad töövõtjatele	0	0	0
Võlad seotud osapooltele	28 638	0	28 638
Maksuvõlad	6 081	6 081	0
Kokku võlad ja ettemaksed	34 921	6 283	28 638

	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

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 830	0
Kasum tütarettevõtete müügist	3 853	12 845
Muud	290	0
Kokku muud äritulud	5 973	12 845

2024. aastal likvideeriti üks sidusettevõtetest peale ettevõtte varade müüki.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Kokku tööjõukulud	13 663	12 042
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)

	2024	2023
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-6 096	7 113
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-6 096	7 113

2024. aastal kanti maha Planet42 võlakirjad väärtuses 30 000 eurot.
Muud investeeringud ehk lühiajalised varad olid tugevas kasumis.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenudelt	76 765	85 244
Kokku intressitulud	76 765	85 244

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	420 451	305 149
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 451	318 649
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 638	19 939
Kokku laenukohustised	28 638	19 939

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	13 663	12 042

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2025. aasta esimeses pooles müüs ettevõtte oma osaluse sidusettevõttes Modena OÜ (www.modena.ee). Tehingu tulemusel vabanes ettevõttel palju käibekapitali, mis plaanitakse põhitegevusse suunata ehk elamukruntide arendamine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2025

PT Varahalduse OÜ (registrikood: 12726958) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRMIN TAMM	Juhatuse liige	29.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 063 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 892
Kokku	1 248 650
Jaotamine	
Dividendideks	248 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 000 000
Kokku	1 248 650

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 063 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 892
Kokku	1 248 650
Jaotamine	
Dividendideks	248 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 000 000
Kokku	1 248 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	179764	100.00%	Jah