

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 12 Intressitulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

INTH Vara OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte koordineerib tütaretevõtte tegevust Lätis ning 2025. aasta alguses osteti arenduseks ka uus kinnistu Tallinnas.

Müügitulu 2024. aastal ei saadud.

2024. aasta kahjumiks kujunes koos Läti ettevõtte kapitaliosalusega 231 314 eurot.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2024 on 154 084 eurot.

Ettevõttel töötjaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Arenduse, ehituse ja turundusega tegeleb Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110	2 051	2
Nõuded ja ettemaksed	1 758 355	1 621 957	3
Kokku käibevarad	1 758 465	1 624 008	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	189 109	259 103	4,5
Kokku põhivarad	189 109	259 103	
Kokku varad	1 947 574	1 883 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 776 600	1 334 957	6
Võlad ja ettemaksed	16 890	66 966	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 793 490	1 401 923	
Kokku kohustised	1 793 490	1 401 923	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 576	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 566	731 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 314	-253 425	
Kokku omakapital	154 084	481 188	
Kokku kohustised ja omakapital	1 947 574	1 883 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 595	-43	9
Mitmesugused tegevuskulud	-670	-109 953	10
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	-23 275	-109 996	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-69 994	-23 582	11
Intressitulud	37 613	57 316	12
Intressikulud	-175 658	-177 163	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-231 314	-253 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 314	-253 425	

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 ettevõtte 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Pangakonto	110	2 045
Kassa	0	6
Kokku raha	110	2 051

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 032 030	1 032 030	14
Laenunõuded	652 771	652 771	14
Muud nõuded	23 554	23 554	
Intressinõuded	23 554	23 554	14
Ettemaksed	50 000	50 000	
Muud makstud ettemaksed	50 000	50 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 758 355	1 758 355	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	98 330	98 330	14
Laenunõuded	1 427 858	1 427 858	14
Muud nõuded	95 568	95 568	
Intressinõuded	95 568	95 568	14
Ettemaksed	201	201	
Tulevaste perioodide kulud	201	201	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 621 957	1 621 957	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	189 109	259 103	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	189 109	259 103	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40203123333	Laba maja centra SIA	Läti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Laba maja centra SIA	259 103	-69 994	189 109
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	259 103	-69 994	189 109

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 576 600	1 576 600			EUR	31.12.2025	14
Lühiajalised laenud	200 000	200 000			EUR	31.03.2025	
Lühiajalised laenud kokku	1 776 600	1 776 600					
Laenukohustised kokku	1 776 600	1 776 600					

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	14
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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	16 890	16 890	
Intressivõlad	16 890	16 890	14
Kokku võlad ja ettemaksed	16 890	16 890	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	66 966	66 966	
Intressivõlad	66 966	66 966	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 966	66 966	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 576	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte jaotamata kasum 478 376 eurot ja omakapital 481 188 eurot (sh kohustuslik reservkapital 256 eurot).

1. veebruaril 2024 ühendati INTH Vara OÜ-ga Pebre Kodu OÜ. Ühendamise läbiviimise käigus suurendati osakapitali 20 euro võrra ning ühendamise tulemusel saadi 95 810 eurot eelmiste perioodide kahjumit. INTH Vara OÜ-l 2024. aastal müügitulu ei olnud ning kahjumiks kujunes 231 314 eurot (2023. aastal oli kahjum 253 425 eurot).

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte jaotamata kasum 151 252 eurot ning omakapital 154 084 eurot (sh kohustuslik reservkapital 256 eurot).

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi- ja turunduskulud	9 800	0
Arenduskulud	12 795	0
Muud	0	43
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 595	43

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	158	50
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	93 136
Juriidilised kulud, notaritasud	451	670
Lepingutasud	0	14 984
Muud	61	1 113
Kokku mitmesugused tegevuskulud	670	109 953

Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-69 994	-23 582	5
Kapitaliosaluse kasum (- kahjum)	-69 994	-23 582	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-69 994	-23 582	

Lisa 12 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	37 602	57 316	14
Muud intressitulud	11	0	
Kokku intressitulud	37 613	57 316	

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	175 658	177 163
Kokku intressikulud	175 658	177 163

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 032 030	98 330	3

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	676 325	1 523 426	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 708 355	1 621 756	
Laenukohustised			
Tütarettevõttjad	348 600	348 600	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 228 000	484 857	
Kokku laenukohustised	1 576 600	833 457	6
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõttjad	11 227	55 902	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 663	5 714	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 890	61 616	7

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	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 ettevõttjad	1 681 481	432 170	685 793	1 427 858	57 316	3,12
Kokku antud laenud	1 720 681	491 300	685 793	1 526 188	57 316	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	98 330	933 700	0	1 032 030	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 427 858	703 800	1 478 887	652 771	37 602	3,12
Kokku antud laenud	1 526 188	1 637 500	1 478 887	1 684 801	37 602	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	348 600	0	348 600	40 141	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	431 587	348 650	295 380	484 857	47 800	
Kokku laenukohustised	431 587	697 250	295 380	833 457	87 941	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	348 600	0	0	348 600	54 749	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	484 857	1 601 618	858 475	1 228 000	47 349	
Kokku laenukohustised	833 457	1 601 618	858 475	1 576 600	102 098	6

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 595	0	0
Kokku ostetud	0	22 595	0	0

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	117 977	382 701
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 275	95 675
Kokku tingimuslikud kohustised	151 252	478 376

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

INTH Vara OÜ (registrikood: 11638912) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 314
Kokku	151 252
Jaotamine	
Kokku	151 252