

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Kinnisvarateenindus

registrikood: 10366541

tänav a nimi, Peterburi tee 38/9

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6060080

e-posti aadress: info@kvteenindus.ee

veebilehe aadress: <https://kinnisvarateenindus.ee/>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvarateenindus on kinnisvara korrashoiu ettevõtte, mis on teenuseid pakkunud alates 1993. aastast. Kinnisvara korrashoid on teenuste kompleks, mis hõlmab endas kinnistute ja tarindite puhastusteenuseid, tehnohooldust, haldustegevust ja haljastuse heakorda. Omame Kinnisvara Korrashoiu Tervikteenuse *** sertifikaati. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Kinnisvarateenindus käive oli 2023 aastal 9,6 (2022.a. 8,6) milj. €, aruandeaasta puhaskasum oli 455 (2022.a. 73) tuhat €. Aruandeaasta majandustegevus OÜ-s Kinnisvarateenindus oli võrreldes eelmise, 2022 aastaga, tõstnud müügi mahtu.

Pakutavate teenuste nimekirja lisandus tehnika renditeenus.

OÜ Kinnisvarateenindus keskendub oma tegevuses energiat, vett ja metsa säästvatele lahendustele. Kasutatakse keskkonnasõbralike ökomärgistusega hooldusvahendeid.

Ettevõttes töötas aruandeaastal keskmiselt taandatud täistööajale 314 (2022.a. 356) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 3,9 (2022.a. 3,7) milj. € suuruse summa. Osaühingul on 3 liikmelisele juhatusel arvestati tasu 2023 aastal 74 (2022.a. 75) tuhat €.

Aasta 2024 peamiseks eesmärgiks on olemasoleva müügi mahu säilitamine ja kasumlikkuse hoidmine.

Peamised finantssuhtarvud		
	2023	2022
Ärimentaablus	5,37%	1,17%
(äri kasum/müügitulu)		
Puhasrentaablus	4,75%	0,85%
(puhaskasum/müügitulu)		
Omakapitali tootlus (ROE)	37,83%	7,03%
(puhaskasum/ 12 kuu keskmine omakapital)		
Koguvara rentaablus (ROA)	17,80%	3,15%
(puhaskasum/ 12 kuu varade keskmine maksumus)		
Maksevõime kordaja	1,55	1,31
(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused		
Võlakordaja	0,51	0,58
(kohustused/vara)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	859 027	591 805	2
Nõuded ja ettemaksed	1 124 138	1 029 203	3,4
Kokku käibevarad	1 983 165	1 621 008	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 916	9 665	3
Materiaalsed põhivarad	849 971	838 375	5
Kokku põhivarad	861 887	848 040	
Kokku varad	2 845 052	2 469 048	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	109 870	80 039	6,8
Võlad ja ettemaksed	1 171 638	1 164 944	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	1 281 508	1 244 983	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	173 896	195 205	6,8
Kokku pikaajalised kohustised	173 896	195 205	
Kokku kohustised	1 455 404	1 440 188	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurss	7 989	7 989	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	898 470	919 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 073	73 134	
Kokku omakapital	1 389 648	1 028 860	
Kokku kohustised ja omakapital	2 845 052	2 469 048	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 586 829	8 599 219	10
Muud äritulud	35 782	19 439	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 144 219	-2 837 472	
Mitmesugused tegevuskulud	-590 829	-553 580	
Tööjõukulud	-5 156 586	-4 904 404	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-209 074	-204 071	5
Muud ärikulud	-7 410	-18 228	
Ärikasum (kahjum)	514 493	100 903	
Intressitulud	1 717	114	
Intressikulud	-45 788	-12 252	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	470 422	88 765	
Tulumaks	-15 349	-15 631	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 073	73 134	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	514 493	100 903	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	209 074	204 071	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-35 250	-19 228	
Muud korrigeerimised	-1	-1	
Kokku korrigeerimised	173 823	184 842	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-103 186	-41 233	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 663	129 804	
Kokku rahavood äritegevusest	590 793	374 316	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-82 892	-81 295	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	35 250	30 102	5
Antud laenude tagasimaksed	6 000	21 675	
Laekunud intressid	1 717	114	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 925	-29 404	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-129 254	-169 697	
Makstud intressid	-32 265	-12 252	
Makstud dividendid	-94 286	-96 022	
Makstud ettevõtte tulumaks	-14 318	-16 306	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-270 123	-294 277	
Kokku rahavood	280 745	50 635	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	591 805	541 170	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	280 745	50 635	
Valuutakursside muutuste mõju	-13 523	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	859 027	591 805	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	25 560	7 989	2 556	1 015 642	1 051 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)				73 134	73 134
Väljakuulutatud dividendid				-96 021	-96 021
31.12.2022	25 560	7 989	2 556	992 755	1 028 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)				455 073	455 073
Väljakuulutatud dividendid				-94 285	-94 285
31.12.2023	25 560	7 989	2 556	1 353 543	1 389 648

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarateenindus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused).

Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

OÜ Kinnisvarateenindus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalsed vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse.

Bilansis kajastatakse materiaalsed põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm on osaühingus 25-40 % aastas ja määratakse igale põhivarale eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalsed põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendid on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena

renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksed jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud saadud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansipäeva.

Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on ostjale üle läinud ning tulu müügitehingust ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu saamist on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (või 14/86 dividendide netosummal) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividendid maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvarateenindus seotud osapoolteks on emaettevõtja, selle omanik ja temaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	3 602	2 888
Arvelduskontod	855 425	588 917
Kokku raha	859 027	591 805

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 020 386	1 020 386	
Ostjatelt laekumata arved	1 020 386	1 020 386	
Muud nõuded	66 503	54 587	11 916
Ettemaksed	49 165	49 165	
Tulevaste perioodide kulud	48 691	48 691	
Muud makstud ettemaksed	474	474	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 136 054	1 124 138	11 916

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	923 488	923 488	
Ostjatelt laekumata arved	923 488	923 488	
Muud nõuded	71 399	61 734	9 665
Ettemaksed	43 981	43 981	
Tulevaste perioodide kulud	40 730	40 730	
Muud makstud ettemaksed	3 251	3 251	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 038 868	1 029 203	9 665

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 442	1 614
Käibemaks	96 126	86 451
Üksikisiku tulumaks	78 612	74 170
Sotsiaalmaks	214 107	204 429
Kohustuslik kogumispension	5 016	5 097
Töötuskindlustusmaksed	13 796	13 326
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	410 099	385 087

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
31.12.2021					
Soetusmaksumus	378 000	1 977 390	46 264	0	2 401 654
Akumuleeritud kulum	-15 750	-1 560 065	-26 732	0	-1 602 547
Jääkmaksumus	362 250	417 325	19 532	0	799 107
Ostud ja parendused		247 132	2 915	4 167	254 214
Amortisatsioonikulu	-18 900	-177 171	-8 001		-204 072
Müügid (jääkmaksumuses)		-10 874			-10 874
31.12.2022					
Soetusmaksumus	378 000	2 156 982	49 179	4 167	2 588 328
Akumuleeritud kulum	-34 650	-1 680 570	-34 733	0	-1 749 953
Jääkmaksumus	343 350	476 412	14 446	4 167	838 375
Ostud ja parendused		224 077	760	-4 167	220 670
Amortisatsioonikulu	-18 900	-183 351	-6 823		-209 074
31.12.2023					
Soetusmaksumus	378 000	2 294 019	49 939	0	2 721 958
Akumuleeritud kulum	-53 550	-1 776 881	-41 556	0	-1 871 987
Jääkmaksumus	324 450	517 138	8 383	0	849 971

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
--	------	------

Masinad ja seadmed	35 250	30 102
Transpordivahendid	35 250	23 768
Muud masinad ja seadmed	0	6 334
Kokku	35 250	30 102

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirendikohustised	283 766	109 870	173 896	6	2028
Kapitalirendikohustised kokku	283 766	109 870	173 896		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirendikohustised	275 244	80 039	195 205	4	2027
Kapitalirendikohustised kokku	275 244	80 039	195 205		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	307 076	302 110
Kokku	307 076	302 110

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	103 149	58 578

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	283 766	109 870	173 896		6
Laenukohustised kokku	283 766	109 870	173 896		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	275 244	80 039	195 205		6
Laenukohustised kokku	275 244	80 039	195 205		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	323 028	323 028	
Võlad töövõtjatele	436 443	436 443	
Maksuvõlad	410 099	410 099	4
Muud võlad	2 068	2 068	
Dividendivõlad	716	716	
Muud viitvõlad	1 352	1 352	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 171 638	1 171 638	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	352 071	352 071	
Võlad töövõtjatele	425 618	425 618	
Maksuvõlad	385 087	385 087	4
Muud võlad	2 168	2 168	
Dividendivõlad	361	361	
Muud viitvõlad	1 807	1 807	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 164 944	1 164 944	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 586 829	8 598 958
Läti	0	261
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 586 829	8 599 219
Kokku müügitulu	9 586 829	8 599 219
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	6 485 445	5 715 121
Hoonehalduse abitegevused	976 903	981 681
Maastiku hooldus ja korrashoid	2 110 681	1 902 417
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	13 800	0
Kokku müügitulu	9 586 829	8 599 219

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 863 312	3 697 676
Sotsiaalmaksud	1 293 274	1 206 728
Kokku tööjõukulud	5 156 586	4 904 404
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	314	356
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	485	502
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	27	23
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ferra Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksud		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 810	62 027

Kokku nõuded ja ettemaksed	65 810	72 027
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	960	960
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 633	65 023
Kokku võlad ja ettemaksed	27 593	65 983

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		0			6 290	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		17 268			11 220	
Kokku müüdnud		17 268			17 510	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		9 600			9 600	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	567 566		23 874	504 047		37 556
Kokku ostetud	567 566	9 600	23 874	504 047	9 600	37 556

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023		Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		182 000	07.03.2028
Kokku antud garantiid/tagatised		182 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	74 446	74 986

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2024

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEDU PEDARU	Juhatuse liige	02.04.2024
SIGNE LEETUS	Juhatuse liige	01.04.2024
ELARI UDAM	Juhatuse liige	01.04.2024
IVAR BANK	Juhatuse liige	01.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvarateenindus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvarateenindus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus

võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õll

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

01.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	01.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	898 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 073
Kokku	1 353 543
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 203 543
Kokku	1 353 543

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	6485445	67.65%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	2110681	22.02%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	976903	10.19%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	13800	0.14%	Ei