

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Kinnisvarateenindus

registrikood: 10366541

tänavanimi: Peterburi tee 44/2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6060080

faks: +372 6060081

e-posti aadress: info@kvteenindus.ee

veebilehe aadress: www.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Kinnisvarateenindus käive oli 2020 aastal 8,1 (2019.a. 8,2) milj. €, aruandeaasta puhaskasum oli 398 (2019.a. 251) tuhat €. Aruandeaasta majandustegevus OÜ-s Kinnisvarateenindus oli võrreldes eelmise, 2019 aastaga, hoidnud samal tasemel müügitulu ja kasvatanud puhaskasumit.

Pakutavate teenuste nimistus aruandeaastal muudatusi ei olnud.

Ettevõttes töötas aruandeaastal keskmiselt taandatud täistööajale 392 (2019.a. 417) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 3,7 (2019.a. 3,7) milj. € suuruse summa. Osaühingul on 3 liikmelisele juhatusel arvestati tasu 2020 aastal 64 (2019.a. 68) tuhat €.

Aasta 2021 peamiseks eesmärgiks on olemasoleva müügitulu säilitamine ja kasumlikkuse hoidmine vähemalt 4,0% tasemel.

Peamised finantssuhtarvud		
	2020	2019
Ärirentaablus	5,43%	3,54%
(ärikasum/müügitulu)		
Puhasrentaablus	4,95%	3,04%
(puhaskasum/müügitulu)		
Omakapitali tootlus (ROE)	29,83%	21,16%
(puhaskasum/ 12 kuu keskmine omakapital)		
Koguvara rentaablus (ROA)	15,26%	9,97%
(puhaskasum/ 12 kuu varade keskmine maksumus)		
Maksevõime kordaja	1,86	1,75
(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused		
Võlakordaja	0,45	0,51
(kohustused/vara)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 045 036	863 652	2
Finantsinvesteeringud	0	49 000	3
Nõuded ja ettemaksed	995 276	956 527	4,5
Kokku käibevarad	2 040 312	1 869 179	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	21 502	26 572	4
Kinnisvarainvesteeringud	301 675	157 163	6
Materiaalsed põhivarad	374 345	491 330	7
Kokku põhivarad	697 522	675 065	
Kokku varad	2 737 834	2 544 244	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	148 685	149 025	8,10
Võlad ja ettemaksed	947 039	916 230	5,11
Kokku lühiajalised kohustised	1 095 724	1 065 255	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	148 871	236 914	8,10
Kokku pikaajalised kohustised	148 871	236 914	
Kokku kohustised	1 244 595	1 302 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurss	7 989	7 989	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 058 731	955 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	398 403	250 597	
Kokku omakapital	1 493 239	1 242 075	
Kokku kohustised ja omakapital	2 737 834	2 544 244	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	8 051 508	8 240 286	12
Muud äritulud	17 316	6 040	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 104 414	-2 417 911	
Mitmesugused tegevuskulud	-371 174	-381 661	
Tööjõukulud	-4 920 200	-4 890 230	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-230 169	-244 981	7
Olulised käibevara allahindlused	0	-13 184	
Muud ärikulud	-5 641	-6 466	
Ärikasum (kahjum)	437 226	291 893	
Intressitulud	1 644	530	
Intressikulud	-11 102	-11 494	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	427 768	280 929	
Tulumaks	-29 365	-30 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	398 403	250 597	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	437 226	291 893	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	230 169	244 981	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17 287	-5 367	
Muud korrigeerimised	-1	261	
Kokku korrigeerimised	212 881	239 875	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 662	93 878	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 148	23 522	
Muud rahavood äritegevusest	49 000	20 000	
Kokku rahavood äritegevusest	727 593	669 168	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-49 191	-72 998	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	39 327	6 500	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-148 617	-147 515	6
Antud laenud	-28 250	-30 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 233	39 375	
Laekunud intressid	1 644	530	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-181 854	-204 108	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-176 648	-171 197	
Makstud intressid	-11 102	-11 494	
Makstud dividendid	-147 240	-135 367	
Makstud ettevõtte tulumaks	-29 365	-29 332	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-364 355	-347 390	
Kokku rahavood	181 384	117 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	863 652	745 982	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	181 384	117 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 045 036	863 652	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	25 560	7 989	2 556	1 090 741	1 126 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)				250 597	250 597
Väljakuulutatud dividendid				-135 367	-135 367
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2019	25 560	7 989	2 556	1 205 970	1 242 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)				398 403	398 403
Väljakuulutatud dividendid				-147 240	-147 240
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2020	25 560	7 989	2 556	1 457 134	1 493 239

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. Investeeringu- 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 akumulieeritud 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.

Materiaalset 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 rendimaksud

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 netosummalt) 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 dividendide 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	8 023	658
Arvelduskontod	1 037 013	862 994
Kokku raha	1 045 036	863 652

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	20 000	20 000
Muud	29 000	29 000
31.12.2019	49 000	49 000
Kajastatud õiglasest väärtuses	49 000	49 000
Muud	-49 000	-49 000
31.12.2020	0	0

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	784 601	784 601	
Ostjatelt laekumata arved	784 601	784 601	
Muud nõuded	205 523	184 021	21 502
Ettemaksed	26 654	26 654	
Tulevaste perioodide kulud	14 245	14 245	
Muud makstud ettemaksed	12 409	12 409	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 016 778	995 276	21 502
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	781 868	781 868	
Ostjatelt laekumata arved	781 868	781 868	
Muud nõuded	184 903	158 331	26 572
Ettemaksed	16 328	16 328	
Tulevaste perioodide kulud	8 827	8 827	
Muud makstud ettemaksed	7 501	7 501	
Kokku nõuded ja ettemaksed	983 099	956 527	26 572

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 563	1 589
Käibemaks	93 352	86 417
Üksikisiku tulumaks	74 907	71 451
Sotsiaalmaks	193 796	196 222
Kohustuslik kogumispension	8 099	7 644
Töötuskindlustusmaksed	12 799	12 767
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	384 516	376 090

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	157 163	157 163
31.12.2019		
Soetusmaksumus	157 163	157 163
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	157 163	157 163
Ostud ja parendused	144 512	144 512
31.12.2020		
Soetusmaksumus	301 675	301 675
Jääkmaksumus	301 675	301 675

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 705 656	17 850	5 543	1 729 049
Akumuleeritud kulum	-1 166 944	-14 251		-1 181 195
Jääkmaksumus	538 712	3 599	5 543	547 854
Ostud ja parendused	189 585	6 325		195 910
Amortisatsioonikulu	-242 509	-2 472		-244 981
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 910			-1 910
Ümberliigitamised			-5 543	-5 543
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-5 543	-5 543
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 854 541	24 175	0	1 878 716
Akumuleeritud kulum	-1 370 663	-16 723	0	-1 387 386
Jääkmaksumus	483 878	7 452	0	491 330
Ostud ja parendused	131 186	5 506		136 692
Amortisatsioonikulu	-226 433	-3 736		-230 169
Müügid (jääkmaksumuses)	-21 675	-1 833		-23 508
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 851 375	27 682	0	1 879 057
Akumuleeritud kulum	-1 484 419	-20 293	0	-1 504 712
Jääkmaksumus	366 956	7 389	0	374 345

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	39 327	6 500
Transpordivahendid	10 767	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	1 777	0
Muud masinad ja seadmed	26 783	6 500
Kokku	39 327	6 500

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	297 556	148 685	148 871	2,5	2025	10
Kapitalirendikohustised kokku	297 556	148 685	148 871			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	384 006	147 092	236 914	2,1	2024	10
Kapitalirendikohustised kokku	384 006	147 092	236 914			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	278 528	384 213
Kokku	278 528	384 213

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	33 781	33 095

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	297 556	148 685	148 871		8
Laenukohustised kokku	297 556	148 685	148 871		
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Krediitkaart	1 933	1 933			
Lühiajalised laenud kokku	1 933	1 933			
Kapitalirendikohustised kokku	384 006	147 092	236 914		8
Laenukohustised kokku	385 939	149 025	236 914		

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	160 739	160 739	
Võlad töövõtjatele	398 219	398 219	
Maksuvõlad	384 516	384 516	5
Muud võlad	2 564	2 564	
Muud viitvõlad	2 564	2 564	
Saadud ettemaksed	1 001	1 001	
Tulevaste perioodide tulud	1 001	1 001	
Kokku võlad ja ettemaksed	947 039	947 039	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	140 959	140 959	
Võlad töövõtjatele	398 186	398 186	
Maksuvõlad	376 090	376 090	5
Muud võlad	965	965	
Muud viitvõlad	965	965	
Saadud ettemaksed	30	30	
Tulevaste perioodide tulud	30	30	
Kokku võlad ja ettemaksed	916 230	916 230	

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 050 419	8 236 138
Läti	1 089	4 148
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 051 508	8 240 286
Kokku müügitulu	8 051 508	8 240 286
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	5 596 501	5 658 793
Hoonehalduse abitegevused	903 035	869 879
Maastiku hooldus ja korrashoid	1 551 972	1 711 614
Kokku müügitulu	8 051 508	8 240 286

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 717 202	3 689 982
Sotsiaalmaksud	1 202 998	1 200 248
Kokku tööjõukulud	4 920 200	4 890 230
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	392	417
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	529	511
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	38	40
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetvõtja nimetus	Ferra Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetvõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaetvõtja	75 000	0	75 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 975	12 118	70 759	5 000

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pesumati Trade OÜ	30 000	30 000	4

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	443 632	21 844	464 693	18 909

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 072	24 708	49 380

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	63 756	68 376

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2021

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE LEETUS	Juhatuse liige	27.04.2021
PEEDU PEDARU	Juhatuse liige	27.04.2021
IVAR BANK	Juhatuse liige	28.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvarateenindus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvarateenindus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestusekspertide 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuriid 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 alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Katrina Villak

Vandeauditori number 654

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

28.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRINA VILLAK	Vandeaudiitor	28.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 058 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	398 403
Kokku	1 457 134
Jaotamine	
Dividendideks	170 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 287 134
Kokku	1 457 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	5596501	69.51%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	1551972	19.28%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	903035	11.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Ferra Capital	10620100		20448 EUR (Lihtomand)
Ivar Bank	36105140262		5112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060080
Faks	+372 6060081
E-posti aadress	info@kvteenindus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvarateenindus.ee