

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10539438

tänavanimi ja maja number: Kadaka tee 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6622680

faks: +372 6622681

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee

veebilehe aadress: www.kvatro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraomanikele korrashoiuteenuse, mis sisaldab kinnisvara haldus-, tehnosüsteemide hooldus-, heakorra- ja raamatupidamisteenust, osutamine.

Ettevõtte on tegutsenud Eesti turul juba üle kahekümne aasta. Alates 2013. aastast on Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ laiendanud oma tegevust väljaspoole Tallinna piirkonda. Käesoleva majandusaasta lõpuks pakub Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ oma teenuseid lisaks Harjumaale ka Tartumaal, Põlvamaal ning Järvamaal.

Tütarettevõtetest tegutsevad omas valdkonnas Kvatro Õigusbüroo OÜ ning Kvatro KV Korrashoid (endise nimega Friis Tehnosüsteemid OÜ).

Viimaste aastate suurimaks projektiks on olnud investeerimine uue kliendihalduskeskkonna "Haldusnet" arengusse. Uus keskkond võeti täielikult kasutusele 2017. aasta lõpuks ning selle arendused jätkuvad ka edaspidi.

Emaettevõtte konsolideerimata käive oli 2020. aastal 4,1 miljonit eurot (2019. aastal 3,9 miljonit eurot). Majandusaasta lõppes 145 tuhande eurose kasumiga (2019. aastal 83 tuhat eurot).

2021. aasta suurimaks väljakutseks on konkurentsivõime säilitamine, mida lisaks tõusvatele tööjõukuludele mõjutab viimasel aastal tihenunud konkurents.

Konsolideerimata aruande põhjal

			2020	2019
Lühiajalise võlgnevuse üldine kattekordaja	käibevara	(näitab maksevõime üldist taset)	1,28	1,16
	lühiajalised kohustused	hea 1 - 2 vahel		
Maksevalmiduskordaja	raha	(näitab kõrglikviidse vara olemasolu lüh.koh.katteks)	0,35	0,19
	lühiajalised kohustused	hea 0,5 ja vähem		
Kohustuste üldine kattekordaja	aktiva (varad) kokku	(näitab, kui palju on firmal koguvara kõigi kohustuste katteks)	2,39	2,25
	kohustused kokku			
Ostjate debit.võlgnevuse laekumissagedus	müügitulu	(näitab kui hästi saadaolevad arved rahaks muutuvad)	9,67	9,09
	ostjate laekumata arved			
Müügikäibe puhasrentaablus	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, millise osa moodustab kasum firma müügitulust)	0,04	0,02
	müügitulu			
ROA (koguvara puhasrentaablus)	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, kui hästi firma varasid on kasutatud)	0,10	0,06
	aktiva (varad) kokku			
ROE (omakapitali puhasrentaablus)	müügitulu	(näitab iga omakapitali euro tulutoovust)	4,70	5,38
	omakapital kokku			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	171 163	89 760	
Nõuded ja ettemaksed	460 000	471 919	2
Kokku käibevarad	631 163	561 679	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 112	5 112	4
Kinnisvarainvesteeringud	157 758	147 960	5
Materiaalsed põhivarad	528 706	467 588	6
Immateriaalsed põhivarad	174 796	124 479	7
Kokku põhivarad	866 372	745 139	
Kokku varad	1 497 535	1 306 818	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	43 420	25 194	8,10
Võlad ja ettemaksed	449 658	458 508	11
Kokku lühiajalised kohustised	493 078	483 702	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 444	96 784	8,10
Kokku pikaajalised kohustised	132 444	96 784	
Kokku kohustised	625 522	580 486	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 746	4 746	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	720 948	637 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 680	83 474	
Kokku omakapital	872 013	726 332	
Kokku kohustised ja omakapital	1 497 535	1 306 818	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 101 405	3 907 082	13
Muud äritulud	50 883	65 717	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 296 597	-1 371 542	15
Mitmesugused tegevuskulud	-480 276	-516 375	16
Tööjõukulud	-2 071 146	-1 834 922	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-151 875	-146 222	6,7
Muud ärikulud	-1 927	-20 276	
Ärikasum (kahjum)	150 467	83 462	
Intressitulud	234	690	
Intressikulud	-5 021	-678	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	145 680	83 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 680	83 474	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga – rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogumiga, mille põhinõuded kehtestatakse käesoleva seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on lihtsustatud aruandega. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruande. Emaettevõtte aruannetes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh. tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2-20% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Osaühingus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalset vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 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 ja -asukohta.

Hilisemate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algselt tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt tootlustaset (remont, hooldus) on kajastatud perioodikuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalselt põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitehnika 20-40%
- Tööriistad ja muu inventar 20-50%
- Sõidukid 20-30%

Põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. 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

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	423 392	423 392	
Ostjatelt laekumata arved	424 159	424 159	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-767	-767	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	3
Muud nõuded	7 500	7 500	
Laenunõuded	6 815	6 815	
Viitlaekumised	685	685	
Ettemaksed	17 094	17 094	
Tulevaste perioodide kulud	15 981	15 981	
Muud makstud ettemaksed	1 113	1 113	
Muud lühiajalised nõuded	12 004	12 004	
Kokku nõuded ja ettemaksed	460 000	460 000	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	419 755	419 755	
Ostjatelt laekumata arved	429 804	429 804	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 049	-10 049	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	610	610	3
Muud nõuded	12 519	12 519	
Laenunõuded	12 132	12 132	
Viitlaekumised	387	387	
Ettemaksed	26 112	26 112	
Tulevaste perioodide kulud	25 872	25 872	
Muud makstud ettemaksed	240	240	
Muud lühiajalised nõuded	12 923	12 923	
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 919	471 919	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	39 525	0	19 289
Üksikisiku tulumaks	0	21 052	0	17 314
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	236
Sotsiaalmaks	0	46 007	0	40 762
Kohustuslik kogumispension	0	2 301	0	2 051
Töötuskindlustusmaksed	0	3 289	0	2 910
Ettemaksukonto jääk	10		610	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	112 238	610	82 562

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10852483	Kvatro KV Korrashoid OÜ	Eesti	Kinnisvara hooldus	100	100
11994989	Kvatro Õigusbüroo OÜ	Eesti	Õigusteenuused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Kvatro KV Korrashoid OÜ	2 556	2 556
Kvatro Õigusbüroo OÜ	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 112	5 112

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	177 261	177 261
Akumuleeritud kulum	-24 888	-24 888
Jääkmaksumus	152 373	152 373
Amortisatsioonikulu	-4 413	-4 413
31.12.2019		
Soetusmaksumus	177 261	177 261
Akumuleeritud kulum	-29 301	-29 301
Jääkmaksumus	147 960	147 960
Ostud ja parendused	14 607	14 607
Amortisatsioonikulu	-4 809	-4 809
31.12.2020		
Soetusmaksumus	191 868	191 868
Akumuleeritud kulum	-34 110	-34 110
Jääkmaksumus	157 758	157 758

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 719	13 634
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 362	20 513

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
31.12.2018						
Soetusmaksumus	5 964	203 317	455 088	22 664	0	687 033
Akumuleeritud kulum		-53 500	-291 955	-10 892		-356 347
Jääkmaksumus	5 964	149 817	163 133	11 772	0	330 686
Ostud ja parendused		40 437	80 359	17 165	106 370	244 331
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		40 437			106 370	146 807
Muud ostud ja parendused			80 359	17 165	0	97 524
Lisandumised äriühenduste kaudu		0	16 333	0	0	16 333
Amortisatsioonikulu		-29 096	-70 349	-4 844	0	-104 289
Müügid (jääkmaksumuses)		0	-19 473	0	0	-19 473
31.12.2019						
Soetusmaksumus	5 964	243 754	434 105	37 086	106 370	827 279
Akumuleeritud kulum		-82 596	-264 102	-12 993		-359 691
Jääkmaksumus	5 964	161 158	170 003	24 093	106 370	467 588
Ostud ja parendused		11 980	165 117	2 467	4 813	184 377
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		11 980			4 813	16 793
Muud ostud ja parendused			165 117	2 467	0	167 584
Amortisatsioonikulu		-38 814	-73 004	-8 578	0	-120 396
Müügid (jääkmaksumuses)		0	-2 863	0	0	-2 863
Ümberliigitamised		104 220	0	6 963	-111 183	0
Ümberliigitamised ettemaksetest		104 220	0	6 963	-111 183	0
31.12.2020						
Soetusmaksumus	5 964	359 955	583 514	46 516	0	995 949
Akumuleeritud kulum		-121 411	-324 261	-21 571		-467 243
Jääkmaksumus	5 964	238 544	259 253	24 945	0	528 706

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	5 000	3 750
Transpordivahendid	5 000	3 750
Kokku	5 000	3 750

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arenguväljaminekud	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	175 134	19 796	194 930
Akumuleeritud kulum	-47 521	-6 597	-54 118
Jääkmaksumus	127 613	13 199	140 812
Ostud ja parendused	26 082	0	26 082
Amortisatsioonikulu	-38 456	-3 959	-42 415
31.12.2019			
Soetusmaksumus	201 216	19 796	221 012
Akumuleeritud kulum	-85 977	-10 556	-96 533
Jääkmaksumus	115 239	9 240	124 479
Ostud ja parendused	76 988	0	76 988
Amortisatsioonikulu	-25 090	-1 581	-26 671
31.12.2020			
Soetusmaksumus	278 204	19 796	298 000
Akumuleeritud kulum	-111 067	-12 137	-123 204
Jääkmaksumus	167 137	7 659	174 796

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Luminor Liising AS	13 838	4 556	9 282	0	3 k EURIBOR + 1,60%	EUR	11/2023
Swedbank Liising	46 685	13 955	32 730	0	6 k EURIBOR + 2,49%	EUR	06/2023
SEB Liising AS	44 697	8 172	36 525	0	6 k EURIBOR + 2,45%	EUR	09/2025
Kapitalirendikohustised kokku	105 220	26 683	78 537	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Luminor Liising AS	17 157	5 223	11 934	0	3 k EURIBOR + 1,60%	EUR	11/2023
Swedbank Liising AS	17 807	3 602	14 205	0	6 k EURIBOR + 2,49%	EUR	06/2023
Kapitalirendikohustised kokku	34 964	8 825	26 139	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	127 446	42 590
Kokku	127 446	42 590

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	13 719	15 934
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 435	10 882
Kokku	9 435	10 882

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	155 963	154 026

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	70 644	16 737	53 907	0	6 k EURIBOR + 3,49%	EUR	18.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	70 644	16 737	53 907	0				
Kapitalirendikohustised kokku	105 220	26 683	78 537	0				8
Laenukohustised kokku	175 864	43 420	132 444	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	213	213			4,49%	EUR	09.11.2020	
Lühiajalised laenud kokku	213	213						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	86 801	16 156	70 645	0	6 k EURIBOR + 3,49%	EUR	18.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	86 801	16 156	70 645	0				
Kapitalirendikohustised kokku	34 964	8 825	26 139	0				8
Laenukohustised kokku	121 978	25 194	96 784	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	134 111	137 078
Kokku	134 111	137 078

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Tartumaal.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	97 031	97 031	
Võlad töövõtjatele	147 859	147 859	
Maksuvõlad	112 238	112 238	3
Muud võlad	44 561	44 561	
Muud viitvõlad	44 561	44 561	
Saadud ettemaksed	42 654	42 654	
Muud saadud ettemaksed	42 654	42 654	
Ostjate ettemaksed	4 109	4 109	
Muud võlad	1 206	1 206	
Kokku võlad ja ettemaksed	449 658	449 658	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	90 552	90 552	
Võlad töövõtjatele	170 386	170 386	
Maksuvõlad	82 562	82 562	3
Muud võlad	39 407	39 407	
Muud viitvõlad	39 407	39 407	
Saadud ettemaksed	71 947	71 947	
Muud saadud ettemaksed	71 947	71 947	
Muud võlad	1 332	1 332	
Ostjate ettemaksed	2 322	2 322	
Kokku võlad ja ettemaksed	458 508	458 508	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	693 303	576 758
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	173 325	144 190
Kokku tingimuslikud kohustised	866 628	720 948

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 101 405	3 907 082
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 101 405	3 907 082
Kokku müügitulu	4 101 405	3 907 082
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommunaalteenused	237 045	304 999
Kinnisvara haldus ja hooldus	3 864 360	3 594 450
Muud	0	7 633
Kokku müügitulu	4 101 405	3 907 082

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 137	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	8 508	15 827
Muud	40 238	49 890
Kokku muud äritulud	50 883	65 717

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	789 094	811 299
Müügi eesmärgil ostetud teenused	262 067	240 742
Kommunaalteenused	245 436	319 501
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 296 597	1 371 542

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	76 951	78 225
Energia	74 268	95 845
Kütus	74 268	95 845
Mitmesugused bürookulud	163 086	164 735
Koolituskulud	2 108	4 685
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-6 555	-3 250
Sõidukitega seotud kulud	153 676	162 665
IT ja sidekulud	16 742	13 470
Kokku mitmesugused tegevuskulud	480 276	516 375

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 553 906	1 375 045
Sotsiaalmaksud	517 240	459 877
Kokku tööjõukulud	2 071 146	1 834 922
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	115	107
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	122	114

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	997	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 532	3 600	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	20 750	0
Tütarettevõtjad	4 571	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 200	3 462	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	44 685	5 234

Raamatupidamiskohustuslane ei ole juhatusele arvestatud olulisi soodustusi. Juhatuse liikmetele on arvestatud tööülesannete täitmise eest töötasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2021

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRY KRASS	Juhatuse liige	26.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, 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 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 arvamusel.

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 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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust 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/

Katrian Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

27.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	27.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	720 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 680
Kokku	866 628
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	866 628
Kokku	866 628

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	4101405	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing De Olivella	11608644	Eesti	1908 EUR (Lihtomand)
Andry Krass	37402224924	Eesti	2838 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Faks	+372 6622681
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee
Veebilehe aadress	www.kvatro.ee