

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kvintett Kinnisvara OÜ

registrikood: 11204214

tänava/talu nimi, Paju tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50603

e-posti aadress: Kalev.Kase@avaare.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

2023. aastal tegeleti Tartus, Emajõe ääres, Paju tn 2, rajatava 16-korruselise büroohoone rentimisega. Kinnistul on 250 parkimiskohaga 3-korruselise parkimismaja.

Emajõe büroohonest sai Tartu esimene, kõige kaasaegsem LEED Gold standardiga liginullenergiatõhususe nõuetele vastav 16-korruselise büroohoone. Hoone brutopind on 9059m² ja üüritavat pinda on 6302,5m². Büroohoone esimesel korrusel asub Emajõe poole avanev restoran.

Hoone täituvus üürnikega on 2023 aasta lõpuks 100%. Suuremad üürnikud on Pipedrive OÜ, Click & Grow OÜ.

2023 majandusaasta tulemuseks on kasum 365 693 eurot. Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte bilansimaht 13 567 838 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 1 169 285 eurot.

Peamised finantssuhtarvud 2023. aasta aruande põhjal:

- | | |
|--|--|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,18 | (lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused) |
| 2. Omakapitali määr 0,14 | (omakapitali määr=omakapital/koguvarad) |
| 3. Brutokasumi marginaal 86,52 | (brutokasum/müügitulu x 100) |
| 4. Ärikasumi marginaal 85,90 | (ärikasum/netokäive x 100) |

Peamised finantssuhtarvud 2022. aasta aruande põhjal :

- | | |
|--|--|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,93 | (lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused) |
| 2. Omakapitali määr 0,11 | (omakapitali määr=omakapital/koguvarad) |
| 3. Brutokasumi marginaal 84,42 | (brutokasum/müügitulu x 100) |
| 4. Ärikasumi marginaal 83,71 | (ärikasum/netokäive x 100) |

Kvintett Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline, töötasu juhatuse liikmetele makstud ei ole.

2024.aastal jätkatakse renditegevusega ning olulisi uusi investeeringuid ei ole plaanis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 917	271 284	2
Finantsinvesteeringud	330 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	53 661	56 688	3
Kokku käibevarad	409 578	327 972	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 125 661	13 208 322	5
Materiaalsed põhivarad	32 599	51 227	6
Kokku põhivarad	13 158 260	13 259 549	
Kokku varad	13 567 838	13 587 521	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	313 044	313 044	7
Võlad ja ettemaksed	33 517	41 319	8
Kokku lühiajalised kohustised	346 561	354 363	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 239 272	11 596 700	7
Võlad ja ettemaksed	116 439	136 585	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 355 711	11 733 285	
Kokku kohustised	11 702 272	12 087 648	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	10
Ülekurss	15 117	15 117	
Kohustuslik reservkapital	60 000	58 223	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	824 756	375 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	365 693	450 640	
Kokku omakapital	1 865 566	1 499 873	
Kokku kohustised ja omakapital	13 567 838	13 587 521	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 169 285	1 092 704	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-157 674	-170 261	12
Brutokasum (-kahjum)	1 011 611	922 443	
Üldhalduskulud	-6 017	-6 575	
Muud ärikulud	-1 181	-1 181	
Ärikasum (kahjum)	1 004 413	914 687	
Intressitulud	83	24	
Intressikulud	-638 803	-464 071	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	365 693	450 640	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	365 693	450 640	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja töötatud ja Rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

OÜ Kvintett Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

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

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks varade allahindluse vajaduse hindamine, reservide vajaduse hindamine, varade kasuliku tööea hindamine jms. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna prima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulise tähtajaga nõudmiseni hoiuseid pankades. Pikema tähtajaga hoiused on näidatud bilansis lühiajaliste finantsinvesteeringutena.

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).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil.

Parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseeritakse 100 aastat, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Kulumi arvostuse kasutatakse lineaarset arvostusmeetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivara kasulikust tööeast. Vara amortiseeritakse liikide lõikes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, sisseseade	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu renditeenusest kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaal- ja kõrvalteenuste osutamist rentnikele loetakse teenuse vahendamiseks, neid tasusid ei näidata aruandes müügituluna, vaid saldeeritakse vastavate kuludega.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

OÜ Kvintett Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkond;
- eespool loetletud isikute ja nende lähisugulaste valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arveldusarvetel	25 917	271 284
Kokku raha	25 917	271 284

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte tähtajaline hoius summas 330 000 eurot. Hoiuse tähtaeg on 21.09.2024 ning intressimäär 4,25%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	51 156	51 156	
Ostjatelt laekumata arved	51 156	51 156	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	18	18	
Intressinõuded	18	18	
Ettemaksed	2 487	2 487	
Tulevaste perioodide kulud	2 487	2 487	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 661	53 661	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 153	52 153	
Ostjatelt laekumata arved	52 153	52 153	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 290	2 290	4
Muud nõuded	23	23	
Intressinõuded	23	23	
Ettemaksed	2 222	2 222	
Muud makstud ettemaksed	2 222	2 222	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 688	56 688	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 263	2 290	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 263	2 290	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 744 133	490	13 444 623
Akumuleeritud kulum		-145 558		-145 558
Jääkmaksumus	1 700 000	11 598 575	490	13 299 065
Ostud ja parendused		27 260		27 260
Amortisatsioonikulu		-117 513		-117 513
Ümberliigitamised			-490	-490
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 771 393	0	13 471 393
Akumuleeritud kulum		-263 071		-263 071
Jääkmaksumus	1 700 000	11 508 322	0	13 208 322
Ostud ja parendused		35 278		35 278
Amortisatsioonikulu		-117 939		-117 939
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 806 671	0	13 506 671
Akumuleeritud kulum		-381 010		-381 010
Jääkmaksumus	1 700 000	11 425 661	0	13 125 661

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 164 098	1 077 142
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 108	34 120

Kinnisvarainvesteering on välja renditud kasutusrendi korras, renditud vara bilansiline jääkmaksumus ja renditulud on kajastatud ülal tabelites. Rendilepingud on sõlmitud 3-10 aastaks, enamasti 5 aastaks.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-23 286	-23 286
Jääkmaksumus	69 855	69 855
Amortisatsioonikulu	-18 628	-18 628
31.12.2022		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-41 914	-41 914
Jääkmaksumus	51 227	51 227
Amortisatsioonikulu	-18 628	-18 628
31.12.2023		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-60 542	-60 542
Jääkmaksumus	32 599	32 599

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	6 782 609	313 044	6 469 565		5,636%	EUR	2025	
Juriidiline isik	4 769 707			4 769 707	6%	EUR	2028	14
Pikaajalised laenud kokku	11 552 316	313 044	6 469 565	4 769 707				
Laenukohustised kokku	11 552 316	313 044	6 469 565	4 769 707				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	7 095 652	313 044	6 782 608		2,8315%	EUR	2025	
Juriidiline isik	4 814 092			4 814 092	6%	EUR	2028	14
Pikaajalised laenud kokku	11 909 744	313 044	6 782 608	4 814 092				
Laenukohustised kokku	11 909 744	313 044	6 782 608	4 814 092				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 700 000	1 700 000
Ehitised	11 425 661	11 508 322
Kokku	13 125 661	13 208 322

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 537	25 537		
Maksuvõlad	2 263	2 263		4
Muud võlad	5 717	5 717		
Intressivõlad	5 682	5 682		
Muud viitvõlad	35	35		
Saadud ettemaksed	116 439		116 439	
Muud saadud ettemaksed	116 439		116 439	
Kokku võlad ja ettemaksed	149 956	33 517	116 439	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	37 625	37 625		
Muud võlad	3 694	3 694		
Intressivõlad	3 659	3 659		
Muud viitvõlad	35	35		
Saadud ettemaksed	136 585		136 585	
Muud saadud ettemaksed	136 585		136 585	
Kokku võlad ja ettemaksed	177 904	41 319	136 585	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	952 359	659 805
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	238 090	164 951
Kokku tingimuslikud kohustised	1 190 449	824 756

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	600 000	600 000
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Vallikraavi Kinnisvara AS 300 000 EUR Avaare Kinnisvara OÜ 150 000 EUR Ehitustrust AS 150 000 EUR		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 169 285	1 092 704
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 169 285	1 092 704
Kokku müügitulu	1 169 285	1 092 704
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 164 098	1 077 142
Muu	5 187	15 562
Kokku müügitulu	1 169 285	1 092 704

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	-3 760	-5 604	
Elektrienergia	-3 760	-5 604	
Alltöövõtutööd	-9 048	-25 687	
Amortisatsioonikulu	-136 567	-136 141	5,6
Kindlustuskulud	-2 959	-2 829	
Muud	-5 340	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-157 674	-170 261	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Kvintett Kinnisvara OÜ-l ei ole töötajaid. Vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 429	2 384
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 098	3 147

Kokku nõuded ja ettemaksed	5 527	5 531
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 742
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64	64
Kokku võlad ja ettemaksed	64	12 806

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 769 707	4 814 092
Kokku laenukohustised	4 769 707	4 814 092
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 137	2 137
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 257	16 257
Kokku võlad ja ettemaksed	18 394	18 394

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 042 509	286 583	515 000	4 814 092	286 583
Kokku laenukohustised	5 042 509	286 583	515 000	4 814 092	286 583

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 814 092	280 615	325 000	4 769 707	280 615
Kokku laenukohustised	4 814 092	280 615	325 000	4 769 707	280 615

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	106 812	0	16	99 800	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	151 080	0	0	141 319	0
Kokku müüdid	0	257 892	0	16	241 119	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	0	10 618
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	33 473	33 072	114	30 446	0
Kokku ostetud	0	33 473	33 072	114	30 446	10 618

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2024

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	13.02.2024
KALEV KASE	Juhatuse liige	13.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvintett Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvintett Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet 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 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.

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 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 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osaühing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

14.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	14.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	824 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	365 693
Kokku	1 190 449
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 449
Kokku	1 190 449

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	824 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	365 693
Kokku	1 190 449
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 449
Kokku	1 190 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1169285	100.00%	Jah