

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

2021. aastal tegeleti Tartus, Emajõe ääres, Paju tn 2, rajatava 16-korruselise büroohoone rentimisega. Kinnistul on 250 parkimiskohaga 3-korruseline parkimismaja.

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

Hoone täituvus üürnikega on 2021 aasta lõpuks 100%. Suuremad üürnikud on Pipedrive OÜ, Click & Grow OÜ, kummagi kasutuses on hoones kolm korrust.

2021 majandusaasta tulemuseks on kasum 430 164 eurot. Seisuga 31.12.2021 on ettevõtte bilansimaht 13 660 745 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 1 043 447 eurot.

Peamised finantssuhtarvud 2021. aasta aruande põhjal:

- | | |
|--|--|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,86 | (lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused) |
| 2. Omakapitali määr 0,08 | (omakapitali määr=omakapital/koguvard) |
| 3. Brutokasumi marginaal 85,04 | (brutokasum/müügitulu x 100) |
| 4. Ärikasumi marginaal 84,22 | (ärikasum/netokäive x 100) |

Peamised finantssuhtarvud 2020. aasta aruande põhjal :

- | | |
|--|--|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,77 | (lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused) |
| 2. Omakapitali määr 0,04 | (omakapitali määr=omakapital/koguvard) |
| 3. Brutokasumi marginaal 83,06 | (brutokasum/müügitulu x 100) |
| 4. Ärikasumi marginaal 60,36 | (ärikasum/netokäive x 100) |

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

2022.aastal jätkatakse renditegevusega ning olulisi uusi investeeringuid ei ole plaanis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	234 717	426 072	
Nõuded ja ettemaksud	57 108	367 913	2
Kokku käibevarad	291 825	793 985	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 299 065	13 375 864	4
Materiaalsed põhivarad	69 855	88 484	5
Kokku põhivarad	13 368 920	13 464 348	
Kokku varad	13 660 745	14 258 333	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	313 044	313 044	6
Võlad ja ettemaksud	26 662	723 549	7
Kokku lühiajalised kohustised	339 706	1 036 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 138 160	12 467 303	6
Võlad ja ettemaksud	133 646	135 368	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 271 806	12 602 671	
Kokku kohustised	12 611 512	13 639 264	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	9
Ülekurss	15 117	15 117	
Kohustuslik reservkapital	36 714	36 714	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 762	188 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 164	-221 605	
Kokku omakapital	1 049 233	619 069	
Kokku kohustised ja omakapital	13 660 745	14 258 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 043 447	379 375	10
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 045	-64 270	11
Brutokasum (-kahjum)	887 402	315 105	
Üldhalduskulud	-7 448	-82 346	12
Muud ärikulud	-1 181	-3 771	
Äri kasum (kahjum)	878 773	228 988	
Intressitulud	21	22	
Intressikulud	-448 630	-450 615	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	430 164	-221 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 164	-221 605	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna 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 alljärgnevas 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 parima 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 nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 kinnisvaraobjektid (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 arvestuse kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. 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 väärtuses. 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 maksimisega 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 647	52 647	
Ostjatelt laekumata arved	52 647	52 647	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 250	2 250	3
Muud nõuded	18	18	
Intressinõuded	18	18	
Ettemaksed	2 193	2 193	
Muud makstud ettemaksed	2 193	2 193	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 108	57 108	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	296 039	296 039	
Ostjatelt laekumata arved	296 039	296 039	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69 819	69 819	3
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Ettemaksed	2 048	2 048	
Muud makstud ettemaksed	2 048	2 048	
Kokku nõuded ja ettemaksed	367 913	367 913	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 250		69 819	
Erisoodustuse tulumaks		0		96
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 250	0	69 819	96

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 704 149		13 404 149
Akumuleeritud kulum		-28 285		-28 285
Jääkmaksumus	1 700 000	11 675 864		13 375 864
Ostud ja parendused		39 984	490	40 474
Amortisatsioonikulu		-117 273		-117 273
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 030 311	375 665
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 144	31 328

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	93 141	93 141
Muud ostud ja parendused	93 141	93 141
Amortisatsioonikulu	-4 657	-4 657
31.12.2020		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-4 657	-4 657
Jääkmaksumus	88 484	88 484
Amortisatsioonikulu	-18 629	-18 629
31.12.2021		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-23 286	-23 286
Jääkmaksumus	69 855	69 855

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	7 408 696	313 044	7 095 652		1,95%	EUR	2025
Juriidiline isik	5 042 508			5 042 508	6%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	12 451 204	313 044	7 095 652	5 042 508			
Laenukohustised kokku	12 451 204	313 044	7 095 652	5 042 508			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	7 721 739	313 044	7 408 695		1,95%	EUR	2025
Juriidiline isik	5 058 608			5 058 608	6%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	12 780 347	313 044	7 408 695	5 058 608			
Laenukohustised kokku	12 780 347	313 044	7 408 695	5 058 608			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 700 000	1 700 000
Ehitised	11 598 575	11 675 864
Kokku	13 298 575	13 375 864

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 655	24 655		
Muud võlad	2 007	2 007		
Intressivõlad	2 007	2 007		
Saadud ettemaksed	133 646		133 646	
Muud saadud ettemaksed	133 646		133 646	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 308	26 662	133 646	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	721 780	721 780		
Maksuvõlad	96	96		3
Muud võlad	1 673	1 673		
Intressivõlad	1 673	1 673		
Saadud ettemaksed	135 368		135 368	
Muud saadud ettemaksed	135 368		135 368	
Kokku võlad ja ettemaksed	858 917	723 549	135 368	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	300 715	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	75 179	0
Kokku tingimuslikud kohustised	375 894	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 043 447	379 375
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 043 447	379 375
Kokku müügitulu	1 043 447	379 375
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 030 291	363 749
Muu	13 156	15 626
Kokku müügitulu	1 043 447	379 375

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	-4 155	-13 583	
Elektrienergia	-4 155	-1 843	
Soojusenergia	0	-11 740	
Alltöövõtutööd	-12 936	-13 335	
Amortisatsioonikulu	-135 902	-32 942	4,5
Kindlustuskulud	-2 772	-882	
Muud	-280	-3 528	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 045	-64 270	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-96	3
Üürivahendusteenus	0	-32 761	
Lepingutasud	0	-27 560	
Notaritasud	0	-10 637	
Muu	-5 574	-11 292	
Väikevahendid	-1 874	0	
Kokku üldhalduskulud	-7 448	-82 346	

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	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 407	55 660
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 157	184 609
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 564	240 269
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 042 508	5 058 608
Kokku laenukohustised	5 042 508	5 058 608
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	16 321	716 881
Kokku võlad ja ettemaksed	18 458	719 018

--

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	315 000	298 901
Kokku laenukohustised	0	315 000	298 901

MÜÜDUD	2021			2020		
	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	93 329	0	0	74 417	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	131 963	0	0	202 125	0
Kokku müüdüd	0	225 292	0	0	276 542	0

OSTETUD	2021			2020		
	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	0	36 379	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 059	0	2 631	15 600	7 539 920
Kokku ostetud	0	30 059	36 379	2 631	15 600	7 539 920

Seotud osapooltele arvestati 2021.a intresse 298 901€ (2020.a 411 654€).

Laenulepingu kohaselt liidetakse intressid laenu põhiosale.

Juhtkonnale ei ole aruandeperioodil arvestatud ega välja makstud töötasusid ega muid olulisi soodustusi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2022

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	08.02.2022
KALEV KASE	Juhatuse liige	08.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvintett Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvintett Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 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 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 lahknab 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 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 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 arvamus 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeauditori number 510

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

08.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	08.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 164
Kokku	397 402
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	397 402
Kokku	397 402

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 164
Kokku	397 402
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	397 402
Kokku	397 402

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1043447	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Avaare Kinnisvara	11911584	Eesti	150000 EUR (Lihtomand)
AS Ehitustrust	12310585	Eesti	150000 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Eesti	300000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Kalev.Kase@avaare.ee