

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

Tegevusaruanne

2020. aastal lõpetati Tartus, Emajõe ääres, Paju tn 2, rajatava 16-korruselise büroohoone ehitustöödega. Kinnistul on 250 parkimiskohaga 3-korruseline parkimismaja. Hoonele väljastati kasutusluba.

Emajõe büroohoonest saab 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 2020 aasta lõpuks 100%. Suuremad üürnikud on Pipedrive OÜ, Click & Grow OÜ, kummagi kasutuses on hoones kolm korrust.

2020 majandusaasta tulemuseks on kahjum 221 605 eurot. Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte bilansimaht 14 258 333 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 379 375 eurot.

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/koguvarad) |
| 3. Brutokasumi marginaal 0,83 | (brutokasum/müügitulu) |
| 4. Ärikasumi marginaal 60,36 | (ärikasum/netokäive x 100) |

Peamised finantssuhtarvud 2019. aasta aruande põhjal :

- | | |
|---|--|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 44,33 | (lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused) |
| 2. Omakapitali määr 0,13 | (omakapitali määr=omakapital/koguvarad) |

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	426 072	73 493	
Nõuded ja ettemaksed	367 913	195 030	2
Kokku käibevarad	793 985	268 523	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 375 864	6 105 352	4
Materiaalsed põhivarad	88 484	0	5
Kokku põhivarad	13 464 348	6 105 352	
Kokku varad	14 258 333	6 373 875	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	313 044	0	6
Võlad ja ettemaksed	723 549	6 058	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 036 593	6 058	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 467 303	5 474 730	6
Võlad ja ettemaksed	135 368	52 413	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 602 671	5 527 143	
Kokku kohustised	13 639 264	5 533 201	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	9
Ülekurss	15 117	15 117	
Kohustuslik reservkapital	36 714	36 714	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 843	370 950	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-221 605	-182 107	
Kokku omakapital	619 069	840 674	
Kokku kohustised ja omakapital	14 258 333	6 373 875	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	379 375	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 270	0	11
Brutokasum (-kahjum)	315 105	0	
Üldhalduskulud	-82 346	-11 397	12
Muud ärikulud	-3 771	-945	
Ärikasum (kahjum)	228 988	-12 342	
Intressitulud	22	14	
Intressikulud	-450 615	-169 779	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-221 605	-182 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-221 605	-182 107	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2020. 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 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 osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seisuga 31.12.2020 on kinnisvarainvesteeringud näidatud soetusmaksumuse meetodil, seisuga 31.12.2019 oli kasutusel õiglase väärtuse meetod. Enne kinnisvarainvesteeringu hoone valmimist oli õiglasesse väärtusesse hinnatud maa. Peale hoone valmimist otsustati üle minna soetusmaksumuse meetodile. Ettevõtte omanikud ei vaja infot kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta, siis ei ole ka iga-aastane väärtuse hindamiseks tehtud aja- ja rahaline kulu ettevõtte omanike jaoks mõistlik. Aruandeperioodile eelneval perioodil ei ole õiglase väärtuse muutusi toimunud ning kasumeid-kahjumeid õiglase väärtuse muutusest ei kajastatud.

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 kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Seisuga 31.12.2020 on kinnisvarainvesteeringud näidatud soetusmaksumuse meetodil, seisuga 31.12.2019 oli kasutusel õiglase väärtuse meetod.

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 kulusse. 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
---------------------	----------------

Hooned	100 aastat
Inventar, sisseseade	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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)

	31.12.2020	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	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	195 030	195 030	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 030	195 030	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	69 819		195 030	
Erisoodustuse tulumaks		96		371
Sotsiaalmaks		0		6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	69 819	96	195 030	377

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused		7 298 797	7 298 797
Amortisatsioonikulu		-28 285	-28 285
Muud muutused	1 700 000	4 405 352	6 105 352
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

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 134 654
Ostud ja parendused	3 970 698
31.12.2019	6 105 352
Muud muutused	-6 105 352
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	375 665	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 328	0

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud seisuga 31.12.2019 õiglases väärtuses ja seisuga 31.12.2020 soetusmaksumuse meetodil. Meetodi muutuse selgitused on toodud arvestuspõhimõtetes.

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud 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			
	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	5 474 730			5 474 730	6%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	5 474 730			5 474 730			
Laenukohustised kokku	5 474 730			5 474 730			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	1 700 000	
Ehitised	11 675 864	
Kokku	13 375 864	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 681	5 681		
Maksuvõlad	377	377		3
Saadud ettemaksed	52 413		52 413	
Muud saadud ettemaksed	52 413		52 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 471	6 058	52 413	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	151 074
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	37 769
Kokku tingimuslikud kohustised	0	188 843

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	379 375	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	379 375	0
Kokku müügitulu	379 375	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	363 749	0
Muu	15 626	0
Kokku müügitulu	379 375	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Energia	-13 583	0	
Elektrienergia	-1 843	0	
Soojusenergia	-11 740	0	
Alltöövõtutööd	-13 335	0	
Amortisatsioonikulu	-32 942	0	4,5
Kindlustuskulud	-882	0	
Muud	-3 528	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 270	0	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-96	0	3
Üürivahendusteenus	-32 761	0	
Lepingutasud	-27 560	0	
Notaritasud	-10 637	0	
Muu	-11 292	-11 397	
Kokku üldhalduskulud	-82 346	-11 397	

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 660	2 137	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	184 609	5 775 489	0	5 474 730

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Juriidiline isik	6 600 000	7 300 000

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Juriidiline isik	4 340 000	200 000

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 ettevõttjad	0	74 417	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 231	202 125	2 400	0

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 539 920	3 775 545

Seotud osapooltele arvestati 2020.a intresse 411 654€ (2019.a 169 780€).

Laenulepingu kohaselt liidetakse intressid laenukohiosale.

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: 26.02.2021

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	26.02.2021
KALEV KASE	Juhatuse liige	26.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvintett Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Kvintett Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Pangalaenu eritingimuse kohaselt on SEB pangal õigus kogu laenusumma aruandekuupäeval kohe tagasi kutsuda, mistõttu Eesti finantsaruandluse standardi järgi peaks pikaajalisena kajastatud laenudest summa 7 408 695 eurot olema seisuga 31.12.2020 kajastatud lühiajalisena.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsete 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 vandeaudiitori 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

26.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	26.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-221 605
Kokku	-32 762
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 762
Kokku	-32 762

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-221 605
Kokku	-32 762
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 762
Kokku	-32 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	379375	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