

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Krulli Kvartal

registrikood: 12105106

tänavaga nimi ja maja number: Roseni tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6517001, +372 5021450

e-posti aadress: mehis@planet.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2011.aasta kevadel ning 2012.aastal alustas ettevõtte esimeste investeeringutega kinnisvara portfelli moodustamist.

2013.aastal soetas ettevõtte kinnistu Põhja-Tallinnas, kuid seoses grupi huvide muutusega realiseeriti antud kinnistu mõne kuu möödudes.

2014 ja 2015.aastal aktiivset majandustegevust ei toimunud, kuid 2016.aastal realiseeriti 2012.aastal sõlmitud ostuoptsioon ja soetati kinnistud Põhja-Tallinnas. Ettevõtte on alustanud nimetatud kinnistutel arendustegevusega, milleks esmasjärgkorras on detailplaneeringu kehtestamine.

2018.aasta sügisel toimus avalik teemaarutelu ja esmapresentatsioon avalikkusele. 2019.aastal toimus arhitektuurikonkurss.

2021.aastal toimus muutus ettevõtte otseste aktsionäride osas.

2023.aastal plaanib ettevõtte jätkata Põhja-Tallinna kinnistute arendustegevusega.

Ettevõtte peamised suhtarvud:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,09	0,00
ROA	-17,82%	9,47%
ROE	-28,47%	12,83%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	163 498	211 882	
Nõuded ja ettemaksed	122 371	58 780	2
Kokku käibevarad	285 869	270 662	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 500 000	8 667 000	4
Materiaalsed põhivarad	680 887	281 988	5
Kokku põhivarad	8 180 887	8 948 988	
Kokku varad	8 466 756	9 219 650	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 000 000	2 247 206	7
Võlad ja ettemaksed	117 033	113 832	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 117 033	2 361 038	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	50 129	50 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	50 129	50 000	
Kokku kohustised	3 167 162	2 411 038	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	200 000	200 000	9
Kohustuslik reservkapital	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 588 612	5 715 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 018	873 332	
Kokku omakapital	5 299 594	6 808 612	
Kokku kohustised ja omakapital	8 466 756	9 219 650	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	439 673	134 387	10
Muud äritulud	0	1 167 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-278 913	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-397 675	-386 683	13
Tööjõukulud	-104 097	0	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-972	0	5
Muud ärikulud	-1 167 053	0	15
Ärikasum (kahjum)	-1 509 037	914 704	
Intressitulud	19	9	
Intressikulud	0	-41 381	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 509 018	873 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 018	873 332	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Krulli Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

AS Krulli Kvartal kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kui ostjatelt laekumata arve te laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringuid hindab üldjuhul ettevõtte juhtkond, kasutades spetsialistide abi. Iga 3-5 aasta tagant tellitakse hinnangud atesteeritud kinnisvarahindajatelt. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse Ettevõtte enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 5 000 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2- 5%
- Muu materiaalne põhivara 20-50%

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses.

Lühiajalisena kajastatakse kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äri tsükli jooksul ning mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise kuupäevast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale (ja Äriseadustiku nõudele) on kajastatud kohustuslik reservkapital, mille suuruseks on 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Kulusid millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

AS Krulli Kvartal aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja ning seda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	74 105	74 105	
Ostjatelt laekumata arved	74 105	74 105	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 749	44 749	3
Ettemaksed	3 517	3 517	
Tulevaste perioodide kulud	3 517	3 517	
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 371	122 371	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 500	2 500	
Ostjatelt laekumata arved	2 500	2 500	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56 280	56 280	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 780	58 780	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	4 511	0	56 280
Üksikisiku tulumaks	0	4 580	0
Sotsiaalmaks	0	8 429	0
Kohustuslik kogumispension	0	215	0
Töötuskindlustusmaksed	0	579	0
Ettemaksukonto jääk	40 238		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 749	13 803	56 280

Maksude ettemkased ja maksuvõlad on näidatud ka aruande lisades 2 ja 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	7 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 167 000
31.12.2021	8 667 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 167 000
31.12.2022	7 500 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	286 785	134 387
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 751	0

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit. Lähtudes asjaolust, et detailplaneering on alles menetluse faasis ning kinnistutel asuv hoonestus on valdavalt halvas ja rahuldavas seisukorras, võeti hindamise aluseks vaid maa väärtus.

Võrdlusbaasina on kasutatud Maa-ameti tehingute andmebaasi.

Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest on näidatud aruande lisades 11 ja 15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
Ostud ja parendused	0	0	281 988	281 988
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	0	281 988	281 988
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	281 988	281 988
Ostud ja parendused	30 500	33 586	335 785	399 871
Amortisatsioonikulu	-412	-560	0	-972
31.12.2022				
Soetusmaksumus	30 500	33 586	617 773	681 859
Akumuleeritud kulum	-412	-560	0	-972
Jääkmaksumus	30 088	33 026	617 773	680 887

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	286 785	134 387	4
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	18 794	0	
Üle 5 aasta	1 548	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 302 000	0	
Kokku	1 302 000	0	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud seotud isikud	3 000 000	3 000 000			0%	EUR	2023	16
Lühiajalised laenud kokku	3 000 000	3 000 000						
Laenukohustised kokku	3 000 000	3 000 000						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud seotud isikud	2 247 206	2 247 206			0%	EUR	2022	16
Lühiajalised laenud kokku	2 247 206	2 247 206						
Laenukohustised kokku	2 247 206	2 247 206						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	8 667 000	7 500 000
Kokku	8 667 000	7 500 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	68 863	68 863	0	
Võlad töövõtjatele	14 006	14 006	0	
Võlad seotud osapooltele	500	500	0	16
Maksuvõlad	13 803	13 803	0	3
Saadud ettemaksed	69 990	19 861	50 129	
Muud saadud ettemaksed	69 990	19 861	50 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	167 162	117 033	50 129	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	113 832	113 832	0	
Saadud ettemaksed	50 000	0	50 000	
Muud saadud ettemaksed	50 000	0	50 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 832	113 832	50 000	

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	200 000	200 000
Aktsiate arv (tk)	20 000	20 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	439 673	134 387
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	439 673	134 387
Kokku müügitulu	439 673	134 387
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rendi ja kommunaalteenuste müük	439 673	134 387
Kokku müügitulu	439 673	134 387

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 167 000	4
Kokku muud äritulud	0	1 167 000	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	11 615	0
Rendipindade kommunaalkulud edasimüügiks	168 085	0
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	51 366	0
Renditavate pindade maamaks	30 347	0
Muud	17 500	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	278 913	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	106 463	0
Elektrienergia	45 607	0
Soojusenergia	60 856	0
Veevarustusteenused	7 336	0
Mitmesugused bürookulud	45 999	8 900
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2 609
Arenduskulud	33 319	110 814
Juriidilised kulud	7 255	34 360
Maaklerteenused	0	230 000
Konsultatsiooniteenused	109 500	0
Turunduskulud	23 838	0
Muud kommunaal- ja halduskulud	49 600	0
Muud	14 365	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	397 675	386 683

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	74 791	0
Sotsiaalmaksud	25 362	0
Puhkusereservi kulu	3 564	0
Muud	380	0
Kokku tööjõukulud	104 097	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	0
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	5	0

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 167 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	53	0	
Kokku muud ärikulud	1 167 053	0	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Seaside Development OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 001 065	2 247 206	7
Kokku laenukohustised	3 001 065	2 247 206	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	500	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 223 000	2 437 206	1 413 000	2 247 206	41 382	7
Kokku laenukohustised	1 223 000	2 437 206	1 413 000	2 247 206	41 382	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 247 206	752 794	0	3 000 000	0	7
Kokku laenukohustised	2 247 206	752 794	0	3 000 000	0	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 924	279 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 288	0
Kokku ostetud	68 212	279 000

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

2022.aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.10.2023

Aktsiaselts Krulli Kvartal (registrikood: 12105106) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEHIS RUMP	Juhatuse liige	20.10.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Krulli Kvartal aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Krulli Kvartal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 märkimisväärset 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 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.

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/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

20.10.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aksiaselts Krulli Kvartal (registrikood: 12105106) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	20.10.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 588 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 018
Kokku	5 079 594
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 509 018
Kokku	-1 509 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	439673	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6517001
Mobiiltelefon	+372 5021450
E-posti aadress	mehis@planet.ee