

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Quaestus Proprium OÜ

registrikood: 12370653

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-32

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@credit-union.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Quaestus Proprium OÜ on asutatud 2012.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine. 2020 majandusaastal jätkas ettevõtte Tallinna kesklinnas asuva kinnisvara rendile andmist. Rendile antava kinnisvara koosseisu kuulub Tallinna kesklinnas asuva maatükki ainukasutusõigus.

Personaal

Aruandeperioodil ettevõtetel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Eesmärgid

OÜ Quaestus Proprium põhieesmärgiks on algatada ehitusloaga ette nähtud korterelamu ehitamist.
Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeperioodil ettevõtte omakapital tõusis seaduses ettenähtud tasemele

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	408	834
Nõuded ja ettemaksed	52	319
Kokku käibevarad	460	1 153
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	443 459	443 459
Nõuded ja ettemaksed	267 833	247 491
Kinnisvarainvesteeringud	509 208	262 043
Kokku põhivarad	1 220 500	952 993
Kokku varad	1 220 960	954 146
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 727	8 335
Kokku lühiajalised kohustised	2 727	8 335
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	978 641	978 641
Võlad ja ettemaksed	234 906	126 870
Kokku pikaajalised kohustised	1 213 547	1 105 511
Kokku kohustised	1 216 274	1 113 846
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-162 200	-80 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 386	-81 837
Kokku omakapital	4 686	-159 700
Kokku kohustised ja omakapital	1 220 960	954 146

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 180	3 000	Lisa 7
Muud äritulud	252 197	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 807	-1 780	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 690	-835	
Ärikasum (kahjum)	251 880	385	
Intressitulud	20 542	20 560	
Intressikulud	-108 036	-102 782	Lisa 9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	164 386	-81 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 386	-81 837	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Quaestus Proprium OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Quaestus Proprium OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Quaestus Proprium OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on rahana kajastatud raha ja raha ekvivalendid. Raha ekvivalentideks on tähtajalised pangahoiused hoiutähtajaga kuni kolm kuud.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu ning muud nõuded kajastatakse Quaestus Proprium OÜ tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtuses, millest on vajadusel lahutatud tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on hinnatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude seas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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). Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.

Tulud

(I) Tulu teenuse osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel.

(II) Vastavalt RTJ 10.22-46 sätetele kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes teenuste osutamisest saadud tulu lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest.

Aruandepäeva seisuga määratakse kindlaks tehtud tööde lõpetatuse stadium (ehk valmidusaste). Tehtud tööde valmidusaste määratakse iga lepingu puhul eraldi. Valmidusastme aruandepäeva seisuga määramise meetodiks on teenuseosutamisega seotud tegelike kulude suhe võrreldes eelarveliste kogukuludega (RTJ 10.33(a)). See osa lepinguga kehtestatud kogutulist, mis on kindlaks määratud eelpool kirjeldatud arvestusmeetodite järgi, kantakse aruandeaasta tuludesse.

Kui aruandeaasta jooksul on tellijale esitatud arveid summas, mis on väiksem valmidusastme meetodil määratud tulust, kajastatakse vahet bilansis nõudena bilasikirje "Nõuded ja ettemaksed" alakirje "Muud nõuded" real "Viitlaekumised".

Kui tellijale esitatud arvete summa on suurem valmidusastme meetodil määratud tulust, kajastatakse vahe bilansis kohustusena bilasikirje "Võlad ja ettemaksed" alakirje "Muud võlad" real "Muud viitvõlad".

Kauba müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud tulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Müüdavaks kaubaks on eelkõige Quaestus Proprium OÜ poolt väljaantav õigusaktide kogumik.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse, kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel objektide viisi.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Dividendidelt mis ei ületa 1/3 eelmisel kolmel kalendriaastal väljamakstud ja maksustatud dividendide summat arvestatakse ja makstakse tulumaksu madalama maksumäära järgi 14/86. Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Quaestus Proprium OÜ-ga seotud osapoolteks on juhataja, osanikud ja nende lähedased isikud (kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, nt abikaasa, elukaaslane või laps) ning nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Kui pärast aruandekuupäeva toimuvad sellised mittekorrigeerivad sündmused, mis tuleb Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt avalikustada raamatupidamise aastaaruandes, avalikustatakse need raamatupidamise aastaaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	52	52		
Ostjatelt laekumata arved	52	52		
Laenunõuded	161 800		161 800	
Muud nõuded	106 033		106 033	
Intressinõuded	106 033		106 033	
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 885	52	267 833	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	319	319		
Ostjatelt laekumata arved	319	319		
Laenunõuded	162 000		162 000	
Muud nõuded	85 491		85 491	
Intressinõuded	85 491		85 491	Lisa 10
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 810	319	247 491	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2021	443 459		443 459
31.12.2022	443 459		443 459

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2022	443 459		443 459
31.12.2023	443 459		443 459

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	254 679
Ostud ja parendused	7 364
31.12.2022	262 043
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	252 197
Muud muutused	-5 032
31.12.2023	509 208

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 180	3 008

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilised isikud	978 641		978 641		11-12%	Euro	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	978 641		978 641				
Laenukohustised kokku	978 641		978 641				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilised isikud	978 641		978 641		11-12%	Euro	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	978 641		978 641				
Laenukohustised kokku	978 641		978 641				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 167	2 167	
Muud võlad	234 906		234 906
Intressivõlad	234 906		234 906
Saadud ettemaksed	560	560	
Muud saadud ettemaksed	560	560	
Kokku võlad ja ettemaksed	237 633	2 727	234 906

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 835	7 835	
Muud võlad	126 870		126 870
Intressivõlad	126 870		126 870
Saadud ettemaksed	500	500	
Muud saadud ettemaksed	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 205	8 335	126 870

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 180	3 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 180	3 000
Kokku müügitulu	3 180	3 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	3 180	3 000
Kokku müügitulu	3 180	3 000

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	108 036	102 782
Kokku intressikulud	108 036	102 782

Lisa 9 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	267 833	247 291
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 833	247 291
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 213 547	1 105 511
Kokku laenukohustised	1 213 547	1 105 511

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.11.2024

Quaestus Proprium OÜ (registrikood: 12370653) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI ANISSIMOV	Juhatuse liige	02.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-162 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 386
Kokku	2 186
Jaotamine	
Kasum mitte jagada	2 186
Kokku	2 186

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3180	100.00%	Jah