

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kvartal Kinnisvara OÜ

registrikood: 14037320

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Tähe tn 106c

postisihthnumber: 50107

e-posti aadress: invest@alpter.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

25.04.2016.a. asutatud Kvartal Kinnisvara UÜ on 01.01.2018. otsuse alusel ümber kujundatud osaühinguks ärinimega Kvartal Kinnisvara OÜ. Alates 2018. aastast tegeleb ettevõtte kinnisvara väljaüürimisega. 2019. aastal vahetus osaühingu omanik - emaettevõtteks sai pikaajalise kinnisvara-alase kogemusega ettevõtte.

Tulud, kulud ja kasum

Majandusaastal teeniti müügitulu 40 884 eurot, mitmesugused tegevuskulud moodustasid 187 eurot, põhivara kulum 600 eurot ning intressikulud 3 550 eurot. Ettevõtte majandusaasta puhaskasumiks kujunes 36 548 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022	2021
Müügitulu	40 884	38 429	36 330
Aruandeaasta puhaskasum	36 548	32 977	34 654
Puhasrentaabilus	89,4%	85,8%	95,4%
ROA	10,2%	9,19%	9,65%
ROE	27,4%	34,1%	54,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$Puhasrentaabilus (\%) = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$

$ROA (\%) = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$

$ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \times 100$

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes ning saadud laenud makstakse tagasi eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Investeeringud

Bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu summas 353 000 eurot moodustavad Tartu linnas kaks kinnistut, millel asuvad korterelamud, mis on antud pikaajalisele üürile. Investeeringut fianteeriti laenuga, mis 2019. aastal refinantseeriti emaettevõtte laenuga.

Personal

Majandusaastal oli ettevõttel üks juhatuse liige, kellele tasu ei makstud ning töölepingu alusel töötavaid ja töövõtulepingu alusel teenuseid osutavaid isikuid ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on eesmärgiks jätkata investeeringuid kinnisvarasse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 281	1 323	
Nõuded ja ettemaksed	3 298	4 054	
Kokku käibevarad	4 579	5 377	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	353 000	353 000	
Materiaalsed põhivarad	0	600	
Kokku põhivarad	353 000	353 600	
Kokku varad	357 579	358 977	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 000	30 000	3
Võlad ja ettemaksed	6 351	8 298	
Kokku lühiajalised kohustised	44 351	38 298	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	180 000	224 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	180 000	224 000	
Kokku kohustised	224 351	262 298	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 180	61 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 548	32 977	
Kokku omakapital	133 228	96 679	
Kokku kohustised ja omakapital	357 579	358 977	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	40 884	38 429
Mitmesugused tegevuskulud	-187	-789
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-600	-600
Ärikasum (kahjum)	40 097	37 040
Intressikulud	-3 550	-4 063
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 548	32 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 548	32 977

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvartal Kinnisvara OÜ 2023. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja tehtud ettemakseid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Laenukasutuse kulutused, sealhulgas intressid, kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara eemaldatakse bilansist nende müümise hetkel või kui nende edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-10 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	4-10 aastat

Ettevõtte kasutab materiaalse ja immateriaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalse põhivarana arvel olevat maad ei amortiseerita. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümber-klassifitseerimisel.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Finantskohustised

Finantskohustisena on bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised laenukohustised, võlad ja saadud ettemaksed. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ning eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele.

Kvartal Kinnisvara OÜ seotud osapooled on emaettevõtte ja juhatuse liikme valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töölepingu alusel töötavaid isikuid ega võlaõigusliku lepingu alusel teenuseid osutavaid isikuid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Alpter Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	38 000	30 000
Kokku laenukohustised	38 000	30 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	180 000	224 000
Kokku laenukohustised	180 000	224 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	291 000	37 000	254 000	4 063
Kokku laenukohustised	291 000	37 000	254 000	4 063
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	254 000	36 000	218 000	3 550
Kokku laenukohustised	254 000	36 000	218 000	3 550

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud. Juhatuse liikmetele lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitist ei maksta. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole muid olulisi soodustusi tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Kvartal Kinnisvara OÜ (registrikood: 14037320) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	11.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 548
Kokku	130 728
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	130 728
Kokku	130 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40884	100.00%	Jah