

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kassi Kvartal OÜ

registrikood: 14501007

tänavanimi, maja ja korteri number: Tondi tn 51-27

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6013303

e-posti aadress: kassi@combicon.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad             | 13 |
| Lisa 7 Kasutusrent                          | 13 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 14 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 15 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 15 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 16 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 17 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeauditori aruanne                       | 20 |

## Tegevusaruanne

Kassi Kvartal OÜ asutati 4. juunil 2018, eesmärgiga alustada tegevust ärikinnisvara haldamise, arendamise ja üürimisega. Ettevõtte asutajad omavad kinnisvara valdkonnast tegutsemises pikaajalist kogemust. Kassi Kvartal OÜ viies majandusaasta, mida käesoleva majandusaasta aruanne kirjeldab, kestis 1. jaanuarist 2022 kuni 31. detsembrini 2022.

Aruandeaastal teostati investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse, materiaalseks ja immateriaalseks põhivaradesse kokku summas 11 tuhat eurot (2021: 382 tuhat eurot). 2018. aastal soetati Tallinnas Kassi tn piirkonnas üheksast kinnistust koosnev kinnistute kompleks pikaajaliseks kinnisvara arendustegevuseks.

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 741 tuhat eurot (2021: 623 tuhat eurot) ja puhaskasum 284 tuhat eurot (2021: 182 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte rahalisi vahendeid 71 tuhat eurot (31.12.2021: 59 tuhat eurot) ja omakapital oli 562 tuhat eurot (31.12.2021: 278 tuhat eurot).

Peamised ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud olid järgmised:

| Finantssuhtarv                       | 2022  | 2021  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Omakapitali tootlus                  | 67,7% | 97,8% |
| Varade tootlus                       | 5,8%  | 3,8%  |
| Puhaskasumi marginaal                | 38,4% | 29,3% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,0x  | 0,3x  |

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmise omakapital x 100

Varade tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmised varad x 100

Puhaskasumi marginaal (%) = Puhaskasum / Müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 71 081           | 58 949           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 67 123           | 49 159           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>138 204</b>   | <b>108 108</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 676 151        | 4 790 294        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 69 586           | 79 794           | 5       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 1 370            | 1 727            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 747 107</b> | <b>4 871 815</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 885 311</b> | <b>4 979 923</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 757 827        | 234 074          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 133 710          | 120 352          | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 891 537</b> | <b>354 426</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 432 000          | 4 347 827        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>432 000</b>   | <b>4 347 827</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 323 537</b> | <b>4 702 253</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 32 000           | 32 000           | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 245 670          | 63 268           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 284 104          | 182 402          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>561 774</b>   | <b>277 670</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 885 311</b> | <b>4 979 923</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 740 583        | 622 620        | 12      |
| Muud äritulud                               | 5 769          | 5 681          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -145 997       | -92 205        | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -46 200        | -56 725        | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -135 787       | -125 807       | 4, 5, 6 |
| Muud ärikulud                               | -8             | -1             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>418 360</b> | <b>353 563</b> |         |
| Intressitulud                               | 11             | 11             |         |
| Intressikulud                               | -134 267       | -171 172       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>284 104</b> | <b>182 402</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>284 104</b> | <b>182 402</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 418 360         | 353 563         |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 135 787         | 125 807         | 4, 5, 6 |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>135 787</b>  | <b>125 807</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -17 965         | 30 321          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 11 494          | -458 935        |         |
| Makstud intressid                                              | -132 402        | -170 533        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>415 274</b>  | <b>-119 777</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | 0               | -5 117          | 5, 6    |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                   | -11 079         | -376 950        | 4       |
| Laekunud intressid                                             | 11              | 11              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-11 068</b>  | <b>-382 056</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                                  | 0               | 2 225 700       |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -392 074        | -1 688 587      |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-392 074</b> | <b>537 113</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>12 132</b>   | <b>35 280</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 58 949          | 23 669          |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>12 132</b>   | <b>35 280</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 71 081          | 58 949          |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2020</b>              | 32 000                      | 63 268                      | 95 268  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 182 402                     | 182 402 |
| <b>31.12.2021</b>              | 32 000                      | 245 670                     | 277 670 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 284 104                     | 284 104 |
| <b>31.12.2022</b>              | 32 000                      | 529 774                     | 561 774 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kassi Kvartal OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes 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 tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäolistest nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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 soetusmaksumuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maad loetakse piiramatult kasutuseaga objektiks ning seda ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulikuks elueaks loetakse olenevalt objektist 10-50 aastat.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 750 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 750 euro, kantakse vara soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5-10           |
| Tarkvara            | 5              |

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute all. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 14% või 20% (vastavalt 14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% kohaldatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Jaotatava kasumi osa, mis ületab eelnimetatud piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 64 610        | 64 610                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 64 610        | 64 610                            | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 000         | 1 000                             | 0                   | 0           | 3       |
| Ettemaksed                         | 1 513         | 1 513                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 513         | 1 513                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>67 123</b> | <b>67 123</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |
|                                    |               |                                   |                     |             |         |
|                                    | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 46 707        | 46 707                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 46 707        | 46 707                            | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 000         | 1 000                             | 0                   | 0           | 3       |
| Ettemaksed                         | 1 452         | 1 452                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 452         | 1 452                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>49 159</b> | <b>49 159</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022   |              | 31.12.2021   |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0            | 9 224        | 0            | 6 796        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 000        |              | 1 000        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 000</b> | <b>9 224</b> | <b>1 000</b> | <b>6 796</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                  |                                    |                  |
|------------------------|----------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                        | Maa            | Ehitised         | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku            |
| <b>31.12.2020</b>      |                |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 894 467        | 2 838 043        | 973 948                            | 4 706 458        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -176 805         | 0                                  | -176 805         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>894 467</b> | <b>2 661 238</b> | <b>973 948</b>                     | <b>4 529 653</b> |
|                        |                |                  |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    | 0              | 850              | 376 100                            | 376 950          |
| Amortisatsioonikulu    | 0              | -116 309         | 0                                  | -116 309         |
| Ümberliigitamised      | 0              | 1 350 048        | -1 350 048                         | 0                |
|                        |                |                  |                                    |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 894 467        | 4 188 941        | 0                                  | 5 083 408        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -293 114         | 0                                  | -293 114         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>894 467</b> | <b>3 895 827</b> | <b>0</b>                           | <b>4 790 294</b> |
|                        |                |                  |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    | 0              | 11 079           | 0                                  | 11 079           |
| Amortisatsioonikulu    | 0              | -125 222         | 0                                  | -125 222         |
|                        |                |                  |                                    |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 894 467        | 4 200 020        | 0                                  | 5 094 487        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -418 336         | 0                                  | -418 336         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>894 467</b> | <b>3 781 684</b> | <b>0</b>                           | <b>4 676 151</b> |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 581 936 | 524 525 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -16 849 | -18 052 |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                                    | Kokku   |
|---------------------|--------------------|------------------------------------|---------|
|                     | Masinad ja seadmed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 46 889             | 42 857                             | 89 746  |
| Akumuleeritud kulum | -3 844             | 0                                  | -3 844  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 43 045             | 42 857                             | 85 902  |
|                     |                    |                                    |         |
| Ostud ja parendused | 0                  | 3 330                              | 3 330   |
| Amortisatsioonikulu | -9 438             | 0                                  | -9 438  |
| Ümberliigitamised   | 46 187             | -46 187                            | 0       |
|                     |                    |                                    |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 93 076             | 0                                  | 93 076  |
| Akumuleeritud kulum | -13 282            | 0                                  | -13 282 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 79 794             | 0                                  | 79 794  |
|                     |                    |                                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -10 208            | 0                                  | -10 208 |
|                     |                    |                                    |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 93 076             | 0                                  | 93 076  |
| Akumuleeritud kulum | -23 490            | 0                                  | -23 490 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 69 586             | 0                                  | 69 586  |

## Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Arvutitarkvara | Kokku |
|---------------------|----------------|-------|
| <b>31.12.2020</b>   |                |       |
| Soetusmaksumus      | 0              | 0     |
| Akumuleeritud kulum | 0              | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0              | 0     |
|                     |                |       |
| Ostud ja parendused | 1 787          | 1 787 |
| Amortisatsioonikulu | -60            | -60   |
|                     |                |       |
| <b>31.12.2021</b>   |                |       |
| Soetusmaksumus      | 1 787          | 1 787 |
| Akumuleeritud kulum | -60            | -60   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 727          | 1 727 |
|                     |                |       |
| Amortisatsioonikulu | -357           | -357  |
|                     |                |       |
| <b>31.12.2022</b>   |                |       |
| Soetusmaksumus      | 1 787          | 1 787 |
| Akumuleeritud kulum | -417           | -417  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 370          | 1 370 |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 581 936          | 524 525          |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                  |                  |
|                                                                         | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| 12 kuu jooksul                                                          | 524 280          | 564 502          |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 964 248          | 1 307 405        |
| Üle 5 aasta                                                             | 85 725           | 250 983          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 4 676 151        | 4 790 294        |
| Masinaid ja seadmeid                                                    | 3 450            | 5 250            |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>4 679 601</b> | <b>4 795 544</b> |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
|                                                            |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |                   |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                                        |                  |                                   |                     |                |                   |             |             |         |
| Investeeringislaen pangalt                                 | 3 757 827        | 3 757 827                         | 0                   | 0              | 2,4% + 6k EURIBOR | EUR         | 25.06.2023  |         |
| Laen emattevõtjalt                                         | 410 400          | 0                                 | 0                   | 410 400        | 6,0% + 6k EURIBOR | EUR         | 01.01.2029  | 15      |
| Laen tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt | 21 600           | 0                                 | 0                   | 21 600         | 6,0% + 6k EURIBOR | EUR         | 01.01.2029  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                           | <b>4 189 827</b> | <b>3 757 827</b>                  | <b>0</b>            | <b>432 000</b> |                   |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                               | <b>4 189 827</b> | <b>3 757 827</b>                  | <b>0</b>            | <b>432 000</b> |                   |             |             |         |

  

|                                                            | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
|                                                            |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                   |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                                        |                  |                                   |                     |             |                   |             |             |         |
| Investeeringislaen pangalt                                 | 3 991 901        | 234 074                           | 3 757 827           | 0           | 2,4% + 6k EURIBOR | EUR         | 25.06.2023  |         |
| Laen olulise osalusega juriidilisest isikust ettevõtjalt   | 560 500          | 0                                 | 560 500             | 0           | 6,0% + 6k EURIBOR | EUR         | 24.06.2023  | 15      |
| Laen tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt | 29 500           | 0                                 | 29 500              | 0           | 6,0% + 6k EURIBOR | EUR         | 24.06.2023  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                           | <b>4 581 901</b> | <b>234 074</b>                    | <b>4 347 827</b>    | <b>0</b>    |                   |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                               | <b>4 581 901</b> | <b>234 074</b>                    | <b>4 347 827</b>    | <b>0</b>    |                   |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Maa                                                   | 894 467          | 894 467          |
| Ehitised                                              | 3 781 684        | 3 895 827        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>4 676 151</b> | <b>4 790 294</b> |

Pangalt saadud investeeringislaenu tagatiseks on I järjekorra hüpoteek kinnistule (registriosia nr 3315001) asukohaga Kassi tn 1 // Kassi tn 3 // Kassi tn 7 // Kassi tn 9 // Kassi tn 11 // Kassi tn 13 // Kassi tn 17 // Kassi tänava lõik 1 // Kassi tänava lõik 2, Tallinn summas 4 952 500 eurot (31.12.2021: 4 952 500 eurot).

Ettevõtte on kavas alustada olemasoleva pangalaenu refinantseerimiseks pakkumiste võtmisega 2023. aasta varakevadel. Juhtkonna hinnangul ei teki ettevõtte pangalaenu refinantseerimisega probleeme, arvestades, et laenu tagatiseks olevad hooned on 100% ulatuses turuhinnas pikaajaliste üürilepingute alusel välja üüritud.

Emattevõtjalt (2021: olulise osalusega juriidilisest isikust ettevõtjalt) ja tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenud on mõlemad ilma tagatiseta.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 49 275         | 49 275                           | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 9 224          | 9 224                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 5 727          | 5 727                            | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 3 727          | 3 727                            | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 000          | 2 000                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 64 897         | 64 897                           | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 64 897         | 64 897                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 4 587          | 4 587                            | 0                   | 0           | 15      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>133 710</b> | <b>133 710</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 45 970         | 45 970                           | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 6 796          | 6 796                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 1 863          | 1 863                            | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 1 863          | 1 863                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 61 423         | 61 423                           | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 61 423         | 61 423                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 4 300          | 4 300                            | 0                   | 0           | 15      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>120 352</b> | <b>120 352</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 423 819        | 196 536        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 105 955        | 49 134         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>529 774</b> | <b>245 670</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                              | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                   | 32 000     | 32 000     |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                               | 2          | 3          |
| Ettevõtte osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 30 400 eurot ja 1 600 eurot (31.12.2021: kolmeks osaks nimiväärtustega 15 200 eurot, 15 200 eurot ja 1 600 eurot). |            |            |

2021. aastal toimus ettevõtte ühe olulise osalusega juriidilisest isikust osaniku jagunemine eraldumise teel, mille käigus anti muuhulgas ettevõtte osad üle uuele asutatud ettevõttele Stratus Kinnisvara OÜle. 2022. aastal toimus teise olulise osalusega juriidilisest isikust osaniku jagunemine eraldumise teel, mille käigus anti ettevõtte osad üle 2021. aastal asutatud, ja kirjeldatud 2022. aasta jagunemise kaudu ettevõtte uueks ematähtsuseks muutunud, Stratus Kinnisvara OÜle.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022    | 2021    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |         |
| Eesti                                       | 740 583 | 622 620 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 740 583 | 622 620 |
| Kokku müügitulu                             | 740 583 | 622 620 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |         |
| Üüritulu                                    | 581 936 | 524 525 |
| Tulu elektrienergiast ja võrguteenustest    | 158 647 | 98 095  |
| Kokku müügitulu                             | 740 583 | 622 620 |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                           | 2022     | 2021    |
|-------------------------------------------|----------|---------|
| Energia                                   | -139 900 | -85 044 |
| Elektrienergia                            | -139 061 | -84 566 |
| Soojusenergia                             | -839     | -478    |
| Alltöövõtutööd                            | -6 097   | -7 161  |
| Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused | -145 997 | -92 205 |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -7 101         | -7 100         |
| Kindlustuskulud                        | -2 909         | -3 401         |
| Lepingutasud                           | 0              | -1 400         |
| Professionaalsete teenuste kulud       | -34 427        | -42 178        |
| Muud                                   | -1 763         | -2 646         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-46 200</b> | <b>-56 725</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Stratus Kinnisvara OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                              |              |              |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 587        | 4 300        | 9       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>4 587</b> | <b>4 300</b> |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                |         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 410 400        | 0              | 8       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 21 600         | 29 500         | 8       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0              | 560 500        | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>432 000</b> | <b>590 000</b> |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020       | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 62 125           | 0             | 32 625                      | 29 500         | 2 893                       | 8       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 2 021 283        | 0             | 1 460 783                   | 560 500        | 79 092                      | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 083 408</b> | <b>0</b>      | <b>1 493 408</b>            | <b>590 000</b> | <b>81 985</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0              | 560 500        | 150 100                     | 410 400        | 30 173                      | 8       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 29 500         | 0              | 7 900                       | 21 600         | 1 677                       | 8       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 560 500        | 0              | 560 500                     | 0              | 1 682                       | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>590 000</b> | <b>560 500</b> | <b>718 500</b>              | <b>432 000</b> | <b>33 532</b>               |         |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2022     |          | 2021         |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------|----------|
|                                                                                                                                  | Teenused | Põhivara | Teenused     | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 0        | 3 793        | 0        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3 793</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2022          |              | 2021          |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Põhivara     | Teenused      | Põhivara       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 44 767        | 7 579        | 42 553        | 383 871        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>44 767</b> | <b>7 579</b> | <b>42 553</b> | <b>383 871</b> |

2022. aasta laenukohustuste tabelis näidatud olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku saadud laenude tagasimaksed ja emaettevõtja saadud laenude osas ei toimunud rahalist liikumist vaid liikumise sisuks on laenu üleminek seoses emaettevõtja tekkimisega olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku restruktureerimise käigus (vt Lisa 11).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2023

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IMRE HOHENSEE      | Juhatuse liige     | 10.02.2023           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kassi Kvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kassi Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kassi Kvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Prükk

Vandeaudiitori number 509

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

10. veebruar 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS PRÜKK       | Vandeaudiitor      | 10.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 245 670        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 284 104        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>529 774</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 529 774        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>529 774</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 581936          | 78.58%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 158646          | 21.42%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| Telefon         | +372 6013303      |
| E-posti aadress | kassi@combicon.ee |