

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 neljas majandusaasta, mida käesoleva majandusaasta aruanne kirjeldab, kestis 1. jaanuarist 2021 kuni 31. detsembrini 2021.

Aruandeaastal teostati investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse, materiaalseks ja immateriaalseks põhivaradesse kokku summas 382 tuhat eurot (2020: 1274 tuhat eurot). 2018. aastal soetati Tallinnas Kassi tn piirkonnas üheksast kinnistust koosnev kinnistute kompleks pikaajaliseks kinnisvara arendustegevuseks. Aruandeaasta suurimaks investeeringuks oli 2020. aasta augustis Kassi tn 17, Tallinn kinnistul alustatud nn stock-office tüüpi hoone ehitus, mis lõpetati ja anti üürnike kasutusse märtsis 2021.

2021. aastal oli ettevõtte müügitulu 623 tuhat eurot (2020: 399 tuhat eurot) ja puhaskasum 182 tuhat eurot (2020: 38 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte rahalisi vahendeid 59 tuhat eurot (31.12.2020: 24 tuhat eurot) ja omakapital oli 278 tuhat eurot (31.12.2020: 95 tuhat eurot).

Peamised ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud olid järgmised:

Finantssuhtarv	2021	2020
Omakapitali tootlus	97,8%	49,4%
Varade tootlus	3,8%	0,9%
Puhaskasumi marginaal	29,3%	9,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3x	0,1x

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 949	23 669	
Nõuded ja ettemaksed	49 159	79 481	2
Kokku käibevarad	108 108	103 150	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 790 294	4 529 653	4
Materiaalsed põhivarad	79 794	85 902	5
Immateriaalsed põhivarad	1 727	0	6
Kokku põhivarad	4 871 815	4 615 555	
Kokku varad	4 979 923	4 718 705	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	234 074	144 919	8
Võlad ja ettemaksed	120 352	578 649	9
Kokku lühiajalised kohustised	354 426	723 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 347 827	3 899 869	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 347 827	3 899 869	
Kokku kohustised	4 702 253	4 623 437	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 268	25 501	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 402	37 767	
Kokku omakapital	277 670	95 268	
Kokku kohustised ja omakapital	4 979 923	4 718 705	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	622 620	398 776	12
Muud äritulud	5 681	2 358	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 205	-56 438	13
Mitmesugused tegevuskulud	-56 725	-46 795	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-125 807	-92 364	4, 5, 6
Muud ärikulud	-1	-17	
Ärikasum (kahjum)	353 563	205 520	
Intressitulud	11	4	
Intressikulud	-171 172	-167 757	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 402	37 767	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 402	37 767	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	353 563	205 520	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	125 807	92 364	4, 5, 6
Kokku korrigeerimised	125 807	92 364	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 321	-15 466	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-458 935	440 602	
Makstud intressid	-170 533	-71 244	
Kokku rahavood äritegevusest	-119 777	651 776	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 117	-80 746	5, 6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-376 950	-1 193 745	4
Laekunud intressid	11	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-382 056	-1 274 487	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 225 700	700 883	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 688 587	-82 652	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	537 113	618 231	
Kokku rahavood	35 280	-4 480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 669	28 149	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 280	-4 480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 949	23 669	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	32 000	25 501	57 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	37 767	37 767
31.12.2020	32 000	63 268	95 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	182 402	182 402
31.12.2021	32 000	245 670	277 670

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 osapoolale 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 ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 ebatõenäoliste 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 20% (20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendus regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldus 2021. aastal madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 1/3 aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud netodividendidest (2020. aastal rakendus madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 1/3 aastatel 2018-2019 jaotatud ja maksustatud netodividendidest). 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid 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)

	31.12.2021	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 159	49 159	0	0	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 626	18 626	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 626	18 626	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	554	554	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 631	58 631	0	0	3
Ettemaksed	1 670	1 670	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 670	1 670	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 481	79 481	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	23
Käibemaks	0	6 796	58 605	0
Ettemaksukonto jääk	1 000		26	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	6 796	58 631	23

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	894 467	1 566 289	1 051 958	3 512 714
Akumuleeritud kulum	0	-88 135	0	-88 135
Jääkmaksumus	894 467	1 478 154	1 051 958	3 424 579
Ostud ja parendused	0	0	1 193 744	1 193 744
Amortisatsioonikulu	0	-88 670	0	-88 670
Ümberliigitamised	0	1 271 754	-1 271 754	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	894 467	2 838 043	973 948	4 706 458
Akumuleeritud kulum	0	-176 805	0	-176 805
Jääkmaksumus	894 467	2 661 238	973 948	4 529 653
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
31.12.2021				
Soetusmaksumus	894 467	4 188 941	0	5 083 408
Akumuleeritud kulum	0	-293 114	0	-293 114
Jääkmaksumus	894 467	3 895 827	0	4 790 294

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	524 525	340 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 052	-16 771

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	9 000	0	9 000
Akumuleeritud kulum	-150	0	-150
Jääkmaksumus	8 850	0	8 850
Ostud ja parendused	37 889	42 857	80 746
Amortisatsioonikulu	-3 694	0	-3 694
31.12.2020			
Soetusmaksumus	46 889	42 857	89 746
Akumuleeritud kulum	-3 844	0	-3 844
Jääkmaksumus	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
31.12.2021			
Soetusmaksumus	93 076	0	93 076
Akumuleeritud kulum	-13 282	0	-13 282
Jääkmaksumus	79 794	0	79 794

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 787	1 787
Amortisatsioonikulu	-60	-60
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 787	1 787
Akumuleeritud kulum	-60	-60
Jääkmaksumus	1 727	1 727

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	524 525	340 442
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	564 502	420 793
1-5 aasta jooksul	1 307 405	1 396 150
Üle 5 aasta	250 983	415 290
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 790 294	3 318 537
Masinad ja seadmed	5 250	7 050
Kokku	4 795 544	3 325 587

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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
Pikaajalised laenud kokku	4 581 901	234 074	4 347 827	0				
Laenukohustised kokku	4 581 901	234 074	4 347 827	0				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen pangalt	1 961 380	144 919	1 816 461	0	3,0% + 6k EURIBOR	EUR	25.06.2023	
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust ettevõtjalt	2 021 283	0	2 021 283	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	24.06.2023	15
Laen tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt	62 125	0	62 125	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	24.06.2023	15
Pikaajalised laenud kokku	4 044 788	144 919	3 899 869	0				
Laenukohustised kokku	4 044 788	144 919	3 899 869	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	894 467	894 467
Ehitised	3 895 827	3 635 186
Kokku	4 790 294	4 529 653

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 (31.12.2020: 3 646 000 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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
Kokku võlad ja ettemaksed	120 352	120 352	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 837	19 837	0	0	
Maksuvõlad	23	23	0	0	3
Muud võlad	2 974	2 974	0	0	
Intressivõlad	1 224	1 224	0	0	
Muud viitvõlad	1 750	1 750	0	0	
Saadud ettemaksed	33 159	33 159	0	0	
Muud saadud ettemaksed	33 159	33 159	0	0	
Võlad seotud osapooltele	522 656	522 656	0	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	578 649	578 649	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	196 536	50 614
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	49 134	12 654
Kokku tingimuslikud kohustised	245 670	63 268

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 15 200 eurot, 15 200 eurot ja 1 600 eurot (31.12.2020: kolmeks osaks nimiväärtustega 15 200 eurot, 15 200 eurot ja 1 600 eurot).		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	622 620	398 776
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	622 620	398 776
Kokku müügitulu	622 620	398 776
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	524 525	340 442
Kinnisvara korrashoiuteenused	98 095	58 334
Kokku müügitulu	622 620	398 776

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-85 044	-51 006
Elektrienergia	-84 566	-48 384
Soojusenergia	-478	-2 622
Alltöövõtutööd	-7 161	-5 432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 205	-56 438

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Lähetuskulud	0	-108
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 100	-7 100
Kindlustuskulud	-3 401	-1 632
Lepingutasud	-1 400	-4 572
Professionaalsete teenuste kulud	-42 178	-29 930
Muud	-2 646	-3 453
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-56 725	-46 795

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	554	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	554	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 618	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 300	504 037	9
Kokku võlad ja ettemaksed	4 300	522 655	

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 500	62 125	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	560 500	2 021 283	8
Kokku laenukohustised	590 000	2 083 408	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	58 553	0	0	62 125	3 572	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 453 189	475 000	0	2 021 283	93 094	8
Kokku laenukohustised	1 511 742	475 000	0	2 083 408	96 666	

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 ettevõttjad	62 125	0	32 625	29 500	2 893	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 021 283	0	1 460 783	560 500	79 092	8
Kokku laenukohustised	2 083 408	0	1 493 408	590 000	81 985	

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	3 793	0	0	1 050	0
Kokku müüdnud	0	3 793	0	0	1 050	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	42 553	383 871	0	25 064	1 239 505
Kokku ostetud	0	42 553	383 871	0	25 064	1 239 505

Kassi Kvartal OÜ kontrollivaks osapooleks on Peeter Mänd.

2020. aastal tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanikult saadud laenudelt arvestatud intressikulu vastavalt summas 3572 eurot ja 93 094 eurot kapitaliseeriti aruandeperioodi lõpu seisuga laenude põhiosadele otsa.

Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanikult saadud laenud on mõlemad ilma tagatiseta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2022

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE HOHENSEE	Juhatuse liige	08.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kassi Kvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kassi Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 ülevaatuses 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 olulistest 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kassi Kvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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

8. veebruar 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS PRÜKK	Vandeaudiitor	08.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 402
Kokku	245 670
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 670
Kokku	245 670

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	524525	84.24%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	98095	15.76%	Ei

Sidevahendid

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