

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kreutzwaldi Arendus OÜ

registrikood: 14522021

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: jevgeni.grishin@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressitulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Kreutzwaldi Arendus OÜ registreeriti äriühinguna 09.07.2018.

Ettevõtte jätkas aruandeaastal varem alustatud kinnisvara arendustega, ärihoone rajamisega. Tulu teeniti kinnisvara müügist.

Ettevõttele kuuluvale kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduspinnale Tallinnas ei õnnestunud rentnikku leida.

2023. aastal on kinnisvarasektoris tehinguaktiivsus olnud madal, põhjuseks majanduses valitsev ebakindlus, sh. euriborist tulenev kõrgem laenuintress, mis pärsib kinnisvara soetajate kindlustunnet. Kinnisvarainvestorid on pigem ootel.

2023. aasta müügitulu oli 250,0 tuhat eurot (2022. aastal 833,3 tuhat eurot) ning kahjum 109,4 tuhat eurot (2022. aasta kahjum oli 379,5 tuhat eurot).

2024. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara arendusega, samuti loodetakse leida ostja kinnisvarainvesteeringutele. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Peamised finantsnäitajad:

	2023	2022
Äirentaablus (%)	-28,50	-34,32
Puhasrentaablus (%)	-43,74	-45,54
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,60	1,83
Võlakordaja	75,69	72,42
ROA (%)	-1,69	-6,22
ROE (%)	-6,95	-22,55

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Äirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 671	1 356 927	
Nõuded ja ettemaksed	1 820 077	498 524	2
Varud	2 559 175	1 858 885	3
Kokku käibevarad	4 425 923	3 714 336	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 070 946	1 411 295	2
Kinnisvarainvesteeringud	976 667	976 667	6
Kokku põhivarad	2 047 613	2 387 962	
Kokku varad	6 473 536	6 102 298	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 847 210	1 303 678	7
Võlad ja ettemaksed	913 726	731 154	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 760 936	2 034 832	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 981 500	2 228 413	7
Võlad ja ettemaksed	157 213	155 805	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 138 713	2 384 218	
Kokku kohustised	4 899 649	4 419 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	174 244	174 244	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 506 504	1 886 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 361	-379 515	
Kokku omakapital	1 573 887	1 683 248	
Kokku kohustised ja omakapital	6 473 536	6 102 298	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	250 000	833 333	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-301 103	-844 693	11
Mitmesugused tegevuskulud	-20 149	-13 975	12
Muud ärikulud	-5	-260 628	14
Ärikasum (kahjum)	-71 257	-285 963	
Intressitulud	142 724	61 077	15
Intressikulud	-187 440	-144 054	16
Muud finantstulud ja -kulud	6 612	-10 575	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-109 361	-379 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 361	-379 515	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kreutzwaldi Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes kassa ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Lõpetamata ja lõpetatud kinnisvaraobjektid võetakse arvele soetusmaksumuses ehk ehitushinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses asukohas ja seisundis.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja võrdlusmeetodit. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Näiteks juhul, kui finantsinstrument makstakse tagasi ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

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. Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt vastavalt antud laenu tingimustele.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär

14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksimumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Kreutzwaldi Arendus OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist. Seotud osapooled on: a. omanikud b. tegev- ja kõrgem juhtkond; c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 808	9 808	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76 583	76 583	0	
Laenunõuded	2 595 000	1 630 000	965 000	4
Muud nõuded	209 385	103 439	105 946	5
Intressinõuded	205 595	99 649	105 946	
Viitlaekumised	3 790	3 790	0	
Ettemaksed	247	247	0	
Tulevaste perioodide kulud	247	247	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 891 023	1 820 077	1 070 946	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 808	9 808	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 124	2 124	0	
Laenunõuded	1 805 000	440 000	1 365 000	4
Muud nõuded	92 594	46 299	46 295	5
Intressinõuded	88 951	42 656	46 295	
Viitlaekumised	3 643	3 643	0	
Ettemaksed	293	293	0	
Tulevaste perioodide kulud	293	293	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 909 819	498 524	1 411 295	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 559 175	1 858 885
Lõpetamata ehitised	2 559 175	1 858 885
Kokku varud	2 559 175	1 858 885

Varude allahindlusi ei ole 2023. aastal ega 2022. aastal teostatud.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen seotud osapooltele	550 000	0	550 000	8,5%	EUR	2026	16
Laenud mitteseotud osapooltele	1 000 000	1 000 000	0	8%	EUR	2024	
Laenud mitteseotud osapooltele	1 045 000	630 000	415 000	5%	EUR	2024-2025	
Laenunõuded	2 595 000	1 630 000	965 000				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen seotud osapooltele	550 000	0	550 000	8,5%	EUR	2026	16
Laenud mitteseotud osapooltele	1 255 000	440 000	815 000	5%	EUR	2023-2024	
Laenunõuded	1 805 000	440 000	1 365 000				2

Seotud osapooltele antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek laenusaja kuuetele kinnistule Kiili vallas Harjumaal.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	205 595	99 649	105 946			
Laen seotud osapooltele	57 893	0	57 893	EUR	2026	16
Laenud mitteseotud osapooltele	147 702	99 649	48 053	EUR	2024-2025	
Viitlaekumised	3 790	3 790	0			
Kokku muud nõuded	209 385	103 439	105 946			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	88 951	42 656	46 295			
Laen seotud osapooltele	11 143	0	11 143	EUR	2026	16
Laenud mitteseotud osapooltele	77 808	42 656	35 152	EUR	2023-2024	
Viitlaekumised	3 643	3 643	0			
Kokku muud nõuded	92 594	46 299	46 295			2

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 116 933
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-260 604
Lisandumised äriühenduste kaudu	120 338
31.12.2022	976 667
31.12.2023	976 667

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 870	-24 157

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kajastuvad Kasumiaruande rea Kaubad, toore, materjal koosseisus.

Ettevõtte juhtkond tellis 2023. aastal kinnisvarainvesteeringu sõltumatu hinnangu kaubanduspinnale Tallinnas, mille kohaselt on objekti turuväärtus seisuga 31.12.2023 726 667 eurot (netosumma, lisandub käibemaks). Vastavalt hindaja professionaalsele arvamusele kasutati

diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäära 10%. Parimaks kasutusviisiks leidis hindaja äripinna (kaubanduspinna). Majaosa Tallinnas (väärtuse kasvu eesmärgil hoitav eluruum) on kajastatud õiglasest väärtuses 250 000 eurot, mis on leitud võrdlusmeetodil. Juhatuse hinnangul ei ole õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 võrreldes 31.12.2022 oluliselt muutunud.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	93 904	93 904	0	0	3%	USD	2024	16
Laenud emattevõttelt	3 734 806	1 753 306	1 981 500	0	3%-10%	EUR	2024-2026	16
Pikaajalised laenud kokku	3 828 710	1 847 210	1 981 500	0				
Laenukohustised kokku	3 828 710	1 847 210	1 981 500	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	97 285	97 285	0	0	3%	USD	2023	16
Laenud emattevõttelt	3 434 806	1 206 393	2 228 413	0	3%-10%	EUR	2023-2026	16
Pikaajalised laenud kokku	3 532 091	1 303 678	2 228 413	0				
Laenukohustised kokku	3 532 091	1 303 678	2 228 413	0				

Laenud emattevõttelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 505	1 505	0	
Muud võlad	1 069 434	912 221	157 213	
Intressivõlad	1 069 434	912 221	157 213	16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 070 939	913 726	157 213	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 808	1 808	0	
Muud võlad	885 151	729 346	155 805	
Intressivõlad	885 151	729 346	155 805	16
Kokku võlad ja ettemaksed	886 959	731 154	155 805	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte jaotamata kasum 1 397 143 eurot (seisuga 31.12.2022 1 522 176 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaks 279 429 eurot (seisuga 31.12.2022 304 435 eurot), netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 117 714 eurot (seisuga 31.12.2022 1 217 741 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	250 000	833 333
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	250 000	833 333
Kokku müügitulu	250 000	833 333
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	250 000	833 333
Kokku müügitulu	250 000	833 333

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-287 234	-820 536
Energia	-5 759	-14 532
Elektrienergia	-730	-2 816
Soojusenergia	-5 029	-11 716
Veevarustusteenused	15	-16
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	-5 004	-6 798
Kindlustuse kulu ja maamaks	-3 121	-2 811
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-301 103	-844 693

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	-428
Juhtimis- ja finantsteenused	-5 470	-11 072
Juriidilised kulud	-146	-2 110
Muud konsultatsioonid	-14 250	0
Muud	-283	-365
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 149	-13 975

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid 2023. aastal ega 2022. aastal.

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-260 604	6
Muud	-5	-24	
Kokku muud ärikulud	-5	-260 628	

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressid laenult seotud osapooltele	46 750	11 143	16
Intressid laenudelt mitteseotud osapooltele	95 974	49 934	
Kokku intressitulud	142 724	61 077	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tetracom Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 847 210	1 303 678
Kokku laenukohustised	1 847 210	1 303 678
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	912 221	729 346
Kokku võlad ja ettemaksed	912 221	729 346

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	604 893	561 143
Kokku nõuded ja ettemaksed	604 893	561 143
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 981 500	2 228 413
Kokku laenukohustised	1 981 500	2 228 413
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	157 213	155 805
Kokku võlad ja ettemaksed	157 213	155 805

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	550 000	0	550 000	11 143
Kokku antud laenud	0	550 000	0	550 000	11 143

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	550 000	0	0	550 000	46 750
Kokku antud laenud	550 000	0	0	550 000	46 750

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 526 422	1 000 000	-5 669	3 532 091	144 054
Kokku laenukohustised	2 526 422	1 000 000	-5 669	3 532 091	144 054

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 532 091	300 000	-3 381	3 828 710	187 440
Kokku laenukohustised	3 532 091	300 000	-3 381	3 828 710	187 440

Antud laenu tingimused on kajastatud lisas 4. Saadud laenude tingimused on kajastatud lisas 7, intressikohustised lisas 8. Aruandeperioodi intressikulu kajastub Kasumiaruande real Intressikulud.

Laenukohustiste osas miinusega kajastatud summad on valuutakursside vahed USD laenult.

Aruandeperioodil ja varasemalt ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2024

Kreutzwaldi Arendus OÜ (registrikood: 14522021) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEVGENI GRIŠIN	Juhatuse liige	11.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kreutzwaldi Arendus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kreutzwaldi Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

11.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kreutzwaldi Arendus OÜ (registrikood: 14522021) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	11.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 506 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 361
Kokku	1 397 143
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 397 143
Kokku	1 397 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	250000	100.00%	Jah