

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Kreutzwaldi Arendus OÜ registreeriti äriühinguna 09.07.2018.

Ettevõtte tegeles aruandeaastal kinnisvara arendusega, rida- ja väikeelamute ehitusega ning alustati ärihoone rajamisega. Tulu teeniti kinnisvara müügist. 2021. aastal sõsarettevõtte ühendamisega ettevõttesse lisandunud kinnisvaraobjektile ei õnnestunud rentnikku leida.

2022. aasta müügitulu oli 833,3 tuhat eurot, (2021. aastal 1 186,6 tuhat eurot) ning kahjum 379,5 tuhat eurot (2021. aasta kahjum 23,7 tuhat eurot).

2023. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara arendusega. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Peamised finantsnäitajad:

	2022	2021
Äirentaablus (%)	-34,32	8,51
Puhasrentaablus (%)	-45,54	-1,20
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,83	1,19
Võlakordaja	72,42	88,74
ROA (%)	-6,22	-0,63
ROE (%)	-22,55	-5,56

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Äirentaablus (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

Võlakordaja = $\text{kohustised} / \text{kogupassiva} * 100$

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 356 927	711 756	
Nõuded ja ettemaksed	498 524	18 639	2
Varud	1 858 885	1 488 035	3
Kokku käibevarad	3 714 336	2 218 430	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 411 295	449 674	2
Kinnisvarainvesteeringud	976 667	1 116 933	6
Kokku põhivarad	2 387 962	1 566 607	
Kokku varad	6 102 298	3 785 037	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 303 678	1 206 393	7,16
Võlad ja ettemaksed	731 154	654 086	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 034 832	1 860 479	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 228 413	1 320 029	7,16
Võlad ja ettemaksed	155 805	178 282	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 384 218	1 498 311	
Kokku kohustised	4 419 050	3 358 790	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	174 244	174 244	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 886 019	273 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-379 515	-23 688	
Kokku omakapital	1 683 248	426 247	
Kokku kohustised ja omakapital	6 102 298	3 785 037	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	833 333	1 186 559	10
Muud äritulud	0	92 025	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-844 693	-1 087 563	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 975	-85 129	12
Tööjõukulud	0	-4 763	13
Muud ärikulud	-260 628	-150	14
Ärikasum (kahjum)	-285 963	100 979	
Intressitulud	61 077	9 673	15
Intressikulud	-144 054	-121 208	16
Muud finantstulud ja -kulud	-10 575	-13 132	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-379 515	-23 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-379 515	-23 688	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kreutzwaldi Arendus OÜ 2022. 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 notaritasud, 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 maksumäära 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 eraldi 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)

	31.12.2022	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	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	846	846	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 189	5 189	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 343	-4 343	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 228	1 228	0	
Laenunõuded	440 000	0	440 000	4
Muud nõuded	26 082	16 408	9 674	5
Intressinõuded	20 351	10 677	9 674	
Viitlaekumised	5 731	5 731	0	
Ettemaksed	157	157	0	
Tulevaste perioodide kulud	157	157	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	468 313	18 639	449 674	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 858 885	1 488 035
Lõpetamata ehitised, arendatav kinnisvara	1 858 885	1 488 035
Kokku varud	1 858 885	1 488 035

Varude allahindlusi ei ole 2022. aastal ega 2021. aastal teostatud.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud 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	440 000	440 000	0	5%	EUR	2023	
Laenud mitteseotud osapooltele	815 000	0	815 000	5%	EUR	2024	
Laenunõuded	1 805 000	440 000	1 365 000				2

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenud mitteseotud osapooltele	440 000	0	440 000	5%	EUR	2023	
Laenunõuded	440 000	0	440 000				2

Seotud osapooltele antud laenu tagatiseks on seotud hüpoteek laenusaaja kuuete kinnistule Kiili vallas Harjumaal.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	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	42 656	42 656	0	EUR	2023	
Laenud mitteseotud osapooltele	35 152	0	35 152	EUR	2024	
Viitlaekumised	3 643	3 643	0			
Kokku muud nõuded	92 594	46 299	46 295			2

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	20 351	10 677	9 674			
Laenud mitteseotud osapooltele	20 351	10 677	9 674	EUR	2023	
Viitlaekumised	5 731	5 731	0			
Kokku muud nõuded	26 082	16 408	9 674			2

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 235 975
Müügid	-1 235 975
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 116 933
31.12.2021	1 116 933
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-260 604
Lisandumised äriühenduste kaudu	120 338
31.12.2022	976 667

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	49 535
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 157	-18 743
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 328 000

Ettevõtte võõrandas 2021. aastal mitteleuruumi Kreutzwaldi 4 Tallinn ning samal aastal lisandus õdeettevõtte ühendamise ka kinnisvarainvesteering Uus-Sadama 21 Tallinn (kaubanduspind) ning 2022. aastal teise õdeettevõtte ühendamisel majaosa kaasomand Tallinnas. Viimase puhul on tegemist eluruumidega, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

Renditulu kajastub lisas 10 Müügitulu ning Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kasumiaruande rea Kaubad, toore, materjal ja teenused koosseisus (lisa 11), kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusest lisas 14.

Ettevõtte juhtkond tellis 2023. aastal kinnisvarainvesteeringu sõltumatu hinnangu kaubanduspinnale Tallinnas, mille kohaselt on objekti turuväärtus seisuga 31.12.2022 726 667 eurot (netosumma, lisandub käibemaks). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil, kasutades diskontomäära 10%.

Majaosa Tallinnas on kajastatud õiglases väärtuses 250 000 eurot, õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud võrdlusmeetodit.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaeettevõttelt	97 285	97 285	0	0	3%	USD	2023	16
Laenud emaeettevõttelt	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				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaeettevõttelt	91 616	0	91 616	0	3%	USD	2023	16
Laenud emaeettevõttelt	2 434 806	1 206 393	1 228 413	0	3%-10%	EUR	2022-2026	16
Pikaajalised laenud kokku	2 526 422	1 206 393	1 320 029	0				
Laenukohustised kokku	2 526 422	1 206 393	1 320 029	0				

Laenud emaeettevõttelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 217	8 217	0	
Muud võlad	740 818	562 536	178 282	
Intressivõlad	736 146	557 864	178 282	16
Muud viitvõlad	4 672	4 672	0	
Saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	
Muud saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	832 368	654 086	178 282	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeaastal ühendas Kreutzwaldi arendus OÜ endaga õde-ettevõtted Tartu mnt 173 OÜ, Tartu mnt 98 OÜ ja Laike 2 OÜ. Ühendamise tulemusel suurenes ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 636 516 euro võrra.

Aastal 2021 ühendas Kreutzwaldi arendus OÜ endaga õdeettevõtte Uus-Sadama 21 OÜ. Ühinemisega seoses suurenes ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum 287 897 euro võrra.

Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte jaotamata kasum 1 506 504 eurot (seisuga 31.12.2021 249 503 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaks 301 301 eurot (seisuga 31.12.2021 49 901 eurot), netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 205 203 eurot (seisuga 31.12.2021 199 902 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	833 333	1 186 559	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	833 333	1 186 559	
Kokku müügitulu	833 333	1 186 559	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine	0	49 539	6
Kinnisvara müük	833 333	1 128 316	
Muud kinnisvaraga seotud teenused	0	8 704	
Kokku müügitulu	833 333	1 186 559	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-820 536	-1 068 820
Energia	-14 532	-6 331
Elektrienergia	-2 816	-3 150
Soojusenergia	-11 716	-3 181
Veevarustusteenused	-16	-112
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	-6 798	-10 545
Kindlustuse kulud ja maamaks	-2 811	-1 755
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-844 693	-1 087 563

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-428	-13 849
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 343
Konsultatsioonid ja vahendusteenused	0	-53 949
Juhtimis- ja finantsteenused	-11 072	-5 317
Juriidilised kulud	-2 110	-7 596
Muud	-365	-75
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 975	-85 129

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	-3 560
Sotsiaalmaksud	0	-1 203
Kokku tööjõukulud	0	-4 763
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Seisuga 31.12.2021 ettevõttel töötajaid ei ole.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-260 604	0	6
Muud	-24	-150	
Kokku muud ärikulud	-260 628	-150	

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressid laenult seotud osapooltele	11 143	0	16
Intressid laenudelt mitteseotud osapooltele	49 934	9 673	
Kokku intressitulud	61 077	9 673	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 303 678	1 206 393
Kokku laenukohustised	1 303 678	1 206 393
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	729 346	557 864

Kokku võlad ja ettemaksed	729 346	557 864
----------------------------------	----------------	----------------

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	561 143	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	561 143	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 228 413	1 320 029
Kokku laenukohustised	2 228 413	1 320 029
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	155 805	178 282
Kokku võlad ja ettemaksed	155 805	178 282

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 662 193	857 173	-7 056	2 526 422	121 208
Kokku laenukohustised	1 662 193	857 173	-7 056	2 526 422	121 208

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

Antud laenu tingimused on kajastatud lisas 4.

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

2021. aastal saadud laenud summas 857 173 eurot on ettevõttesse lisandunud laenukohustis seoses ühinemisega õdeettevõttega. 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) 01.01.2022 - 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 asjaolu

Kreutzwaldi Arendus OÜ 31.12.2021 seisuga lõppenud majandusaasta aruannet ei auditeeritud kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus.

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 lahknab 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 arvamus. 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) 01.01.2022 - 31.12.2022 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)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 886 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-379 515
Kokku	1 506 504
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 506 504
Kokku	1 506 504

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	833333	100.00%	Jah