

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10539438

tänavanimi ja maja number: Kadaka tee 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6622680

faks: +372 6622681

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee

veebilehe aadress: www.kvatro.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraomanikele korraldustegevuse, mis sisaldab kinnisvara haldus-, tehnosüsteemide hooldus-, heakorra- ja raamatupidamisteenust, osutamine.

2016. aastal soetati 100% osalus OÜ Paide Elamuhooldus, mis aasta lõpul ühendati emaettevõttega. 2017. aastal osteti OÜ Türi Elamu, mis 2018.aastal emaettevõttega ühendati. 2019. aastal soetati 100% osalus ettevõttes Põlva Maja OÜ. Ka see ettevõtte ühendati majandusaasta keskel emaettevõttega. Majandusaasta lõpuks tegutses Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Harjumaal, Tartumaal, Põlvamaal ning Järvamaal.

Tütarettevõtetest tegutsevad omas valdkonnas Kvatro Õigusbüroo OÜ ning Kvatro Pärnu (endise nimega Friis Tehnosüsteemid OÜ).

Viimaste aastate suurimaks projektiks on olnud investeerimine uue kliendihalduskeskkonna "Haldusnet" arengusse. Uus keskkond võeti täielikult kasutusele 2017. aasta lõpuks ning selle arendused kestavad edasi.

Emaettevõtte konsolideerimata käive oli 2019. aastal 3,9 miljonit eurot (2018. aastal 4,5 miljonit eurot). Majandusaasta lõppes 83 tuhande eurose kasumiga (2018. aastal 102 tuhat eurot). Käibe langus võrreldes eelmise majandusaastaga on seotud 2018. aastal jõustunud korteriomandi- ja korteriühistu seadusega. Kohustuslikus korras loodud korteriühistud on alustanud tegevust iseseisvate majandusüksustena. Varasemalt ühisustena toiminud korterelamud on Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamisest järk-järgult välja viidud.

2020. aasta suurimaks väljakutseks on konkurentsivõime säilitamine, mida lisaks tõusvatele tööjõukuludele mõjutab viimasel aastal tihenend konkurents.

Konsolideerimata aruande põhjal

			2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse üldine kattekordaja	käibevara	(näitab maksevõime üldist taset)	1,16	1,14
	lühiajalised kohustused	hea 1 - 2 vahel		
Maksevalmiduskordaja	raha	(näitab kõrglikviidse vara olemasolu lüh.koh.katteks)	0,19	0,12
	lühiajalised kohustused	hea 0,5 ja vähem		
Kohustuste üldine kattekordaja	aktiva (varad) kokku	(näitab, kui palju on firmal koguvara kõigi kohustuste katteks)	2,25	2,26
	kohustused kokku			
Ostjate debit.võlgnevuse laekumissagedus	müügitulu	(näitab kui hästi saadaolevad arved rahaks muutuvad)	9,09	10,15
	ostjate laekumata arved			
Müügikäibe puhasrentaablus	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, millise osa moodustab kasum firma müügikogusest)	0,02	0,02
	müügitulu			
ROA (koguvara puhasrentaablus)	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, kui hästi firma varasid on kasutatud)	0,06	0,08
	aktiva (varad) kokku			
ROE (omakapitali puhasrentaablus)	müügitulu	(näitab iga omakapitali euro tulutoovust)	5,38	6,66
	omakapital kokku			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 760	65 795	
Nõuded ja ettemaksed	471 919	577 147	2
Kokku käibevarad	561 679	642 942	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 112	5 112	
Kinnisvarainvesteeringud	147 960	152 373	5
Materiaalsed põhivarad	467 588	330 686	6
Immateriaalsed põhivarad	124 479	140 812	7
Kokku põhivarad	745 139	628 983	
Kokku varad	1 306 818	1 271 925	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 194	87 382	10
Võlad ja ettemaksed	458 508	475 563	11
Kokku lühiajalised kohustised	483 702	562 945	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	96 784	21 716	10
Kokku pikaajalised kohustised	96 784	21 716	
Kokku kohustised	580 486	584 661	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 746	4 746	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	637 473	579 746	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 474	102 133	
Kokku omakapital	726 332	687 264	
Kokku kohustised ja omakapital	1 306 818	1 271 925	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 907 082	4 575 336	13
Muud äritulud	65 717	41 523	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 371 542	-2 285 365	15
Mitmesugused tegevuskulud	-516 375	-466 649	16
Tööjõukulud	-1 834 922	-1 645 361	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-146 222	-113 460	
Muud ärikulud	-20 276	-3 577	
Ärikasum (kahjum)	83 462	102 447	
Intressitulud	690	260	
Intressikulud	-678	-574	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	83 474	102 133	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 474	102 133	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga – rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogumiga, mille põhinõuded kehtestatakse käesoleva seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on lihtsustatud aruandega. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruande. Emaettevõtte aruannetes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh. tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2-20% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Osaühingus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalset vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Hilisemate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algselt tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt tootlustaset (remont, hooldus) on kajastatud perioodikuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitehnika 20-40%
- Tööriistad ja muu inventar 20-50%
- Sõidukid 20-30%

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.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	419 755	419 755
Ostjatelt laekumata arved	429 804	429 804
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 049	-10 049
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	610	610
Muud nõuded	12 519	12 519
Laenunõuded	12 132	12 132
Viitlaekumised	387	387
Ettemaksed	26 112	26 112
Tulevaste perioodide kulud	25 872	25 872
Muud makstud ettemaksed	240	240
Muud lühiajalised nõuded	12 923	12 923
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 919	471 919
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	441 437	441 437
Ostjatelt laekumata arved	450 613	450 613
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 176	-9 176
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 083	2 083
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25
Muud nõuded	9 743	9 743
Laenunõuded	8 770	8 770
Viitlaekumised	973	973
Ettemaksed	26 952	26 952
Tulevaste perioodide kulud	22 156	22 156
Muud makstud ettemaksed	4 796	4 796
Muud lühiajalised nõuded	96 907	96 907
Kokku nõuded ja ettemaksed	577 147	577 147

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		19 289		27 555
Üksikisiku tulumaks		17 314		12 925
Erisoodustuse tulumaks		236		164
Sotsiaalmaks		40 762		34 702
Kohustuslik kogumispension		2 051		1 695
Töötuskindlustusmaksed		2 910		2 456
Ettemaksukonto jääk	610		25	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	610	82 562	25	79 497

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10852483	Friis Tehnosüsteemid OÜ	Eesti	Tehnosüsteemide hooldus	100	100
11994989	Kvatro Õigusbüroo OÜ	Eesti	Õigusteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Müük	Muud muutused	31.12.2019
Friis Tehnosüsteemid OÜ	2 556			2 556
Kvatro Õigusbüroo OÜ	2 556			2 556
Põlva Maja OÜ	0	80 000	-80 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 112	80 000	-80 000	5 112

2020. aastal omandati 100% osalus ettevõttes Põlva Maja OÜ. Majandusaasta keskel ühendati tütarettevõtte emaettevõttega. Põlva Maja OÜ on äriregistrist kustutatud.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	172 921	172 921
Akumuleeritud kulum	-20 587	-20 587
Jääkmaksumus	152 334	152 334
Ostud ja parendused	4 340	4 340
Amortisatsioonikulu	-4 301	-4 301
31.12.2018		
Soetusmaksumus	177 261	177 261
Akumuleeritud kulum	-24 888	-24 888
Jääkmaksumus	152 373	152 373
Amortisatsioonikulu	-4 413	-4 413
31.12.2019		
Soetusmaksumus	177 261	177 261
Akumuleeritud kulum	-29 301	-29 301
Jääkmaksumus	147 960	147 960

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 634	10 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 513	45 718

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek Swedbank'i kasuks, krediidilepingu ja pangalaenu tagatiseks.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017								
Soetusmaksumus	5 964	134 192	386 767	19 964	16 013		16 013	562 900
Akumuleeritud kulum		-33 629	-245 351	-7 802				-286 782
Jääkmaksumus	5 964	100 563	141 416	12 162	16 013		16 013	276 118
Ostud ja parendused		53 113	64 916	2 699				120 728
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		53 113						53 113
Muud ostud ja parendused			64 916	2 699				67 615
Lisandumised äriühenduste kaudu			6 800					6 800
Amortisatsioonikulu		-19 872	-49 999	-3 089				-72 960
Ümberliigitamised		16 013			-16 013		-16 013	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		16 013			-16 013		-16 013	0
31.12.2018								
Soetusmaksumus	5 964	203 317	455 088	22 664	0		0	687 033
Akumuleeritud kulum		-53 500	-291 955	-10 892				-356 347
Jääkmaksumus	5 964	149 817	163 133	11 772	0		0	330 686
Ostud ja parendused		40 437	80 359	17 165		106 370	106 370	244 331
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		40 437				106 370	106 370	146 807
Muud ostud ja parendused			80 359	17 165				97 524
Lisandumised äriühenduste kaudu			16 333					16 333
Amortisatsioonikulu		-29 096	-70 349	-4 844				-104 289
Müügid (jääkmaksumuses)			-19 473					-19 473
31.12.2019								
Soetusmaksumus	5 964	243 754	434 105	37 086		106 370	106 370	827 279
Akumuleeritud kulum		-82 596	-264 102	-12 993				-359 691
Jääkmaksumus	5 964	161 158	170 003	24 093		106 370	106 370	467 588

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
--	------	------

Masinad ja seadmed	3 750	0
Transpordivahendid	3 750	0
Kokku	3 750	0

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arenguväljaminekud	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	145 825	18 835	164 660
Akumuleeritud kulum	-16 167	-2 686	-18 853
Jääkmaksumus	129 658	16 149	145 807
Ostud ja parendused	29 309	963	30 272
Amortisatsioonikulu	-31 354	-3 912	-35 266
Muud muutused		-1	-1
31.12.2018			
Soetusmaksumus	175 134	19 796	194 930
Akumuleeritud kulum	-47 521	-6 597	-54 118
Jääkmaksumus	127 613	13 199	140 812
Ostud ja parendused	26 082		26 082
Amortisatsioonikulu	-38 456	-3 959	-42 415
31.12.2019			
Soetusmaksumus	201 216	19 796	221 012
Akumuleeritud kulum	-85 977	-10 556	-96 533
Jääkmaksumus	115 239	9 240	124 479

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Luminor Liising AS	17 157	5 223	11 934	3 k EURIBOR + 1,60%	EUR	11/2023
Swedbank Liising	17 807	3 602	14 205	6 k EURIBOR + 2,49%	EUR	06/2023
Kapitalirendikohustised kokku	34 964	8 825	26 139			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Nordea Finance Eesti AS	6 205	2 296	3 909	3 k EURIBOR + 1,60%	EUR	08/2021
Swedbank Liising AS	21 320	3 513	17 807	6 k EURIBOR + 2,49%	EUR	06/2023
Kapitalirendikohustised kokku	27 525	5 809	21 716			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	42 590	28 684
Kokku	42 590	28 684

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	15 934	13 259

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	154 026	116 656

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	213	213			4,49%	EUR	09.11.2020
Lühiajalised laenud kokku	213	213					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	86 801	16 156	70 645		6 k EURIBOR + 3,49%	EUR	18.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	86 801	16 156	70 645				
Kapitalirendikohustised kokku	34 964	8 825	26 139				
Laenukohustised kokku	121 978	25 194	96 784				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	81 573	81 573			4,49%	EUR	09.11.2019
Lühiajalised laenud kokku	81 573	81 573					
Kapitalirendikohustised kokku	27 525	5 809	21 716				
Laenukohustised kokku	109 098	87 382	21 716				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	137 078	140 044
Kokku	137 078	140 044

Arvelduskrediidi liimit on 150 000 EUR. Arvelduskrediidi ja laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Tartumaal.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	90 552	90 552
Võlad töövõtjatele	170 386	170 386
Maksuvõlad	82 562	82 562
Muud võlad	39 407	39 407
Muud viitvõlad	39 407	39 407
Saadud ettemaksed	71 947	71 947
Muud saadud ettemaksed	71 947	71 947
Muud võlad	1 332	1 332
Ostjate ettemaksed	2 322	2 322
Kokku võlad ja ettemaksed	458 508	458 508
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	120 414	120 414
Võlad töövõtjatele	158 422	158 422
Maksuvõlad	79 497	79 497
Muud võlad	35 241	35 241
Muud viitvõlad	35 241	35 241
Saadud ettemaksed	78 136	78 136
Muud saadud ettemaksed	78 136	78 136
Muud võlad	1 042	1 042
Ostjate ettemaksed	2 811	2 811
Kokku võlad ja ettemaksed	475 563	475 563

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	576 758	545 503
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	144 190	136 376
Kokku tingimuslikud kohustised	720 948	681 879

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 907 082	4 575 336
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 907 082	4 575 336
Kokku müügitulu	3 907 082	4 575 336
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommunaalteenused	304 999	1 185 362
Kinnisvara haldus ja hooldus	3 594 450	3 389 500
Muud	7 633	474
Kokku müügitulu	3 907 082	4 575 336

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 827	10 601
Muud	49 890	30 922
Kokku muud äritulud	65 717	41 523

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	811 299	790 780
Müügi eesmärgil ostetud teenused	240 742	259 142
Kommunaalteenused	319 501	1 235 443
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 371 542	2 285 365

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	78 225	60 695
Energia	95 845	93 003
Kütus	95 845	93 003
Mitmesugused bürookulud	164 735	157 367
Koolituskulud	4 685	4 404
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 250	-8 314
Sõidukitega seotud kulud	162 665	137 226
IT kulud	13 470	22 268
Kokku mitmesugused tegevuskulud	516 375	466 649

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 375 045	1 235 749
Sotsiaalmaksud	459 877	409 612
Kokku tööjõukulud	1 834 922	1 645 361
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	107	105
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	114	111

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 193

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	20 750		
Tütarettevõtjad		129	25 722
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 058	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	5 234	15 556

Raamatupidamiskohustuslane ei ole juhatusele arvestatud olulisi soodustusi. Juhatuse liikmetele on arvestatud tööülesannete täitmise eest töötasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2020

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRY KRASS	Juhatuse liige	05.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 kutsete arvestuseksptertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna 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.

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 arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

08.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	08.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	637 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 474
Kokku	720 947
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	720 947
Kokku	720 947

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	3899449	99.80%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing De Olivella	11608644	Eesti	1908 EUR (Lihtomand)
Andry Krass	37402224924	Eesti	2838 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Faks	+372 6622681
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee
Veebilehe aadress	www.kvatro.ee