

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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 kolmas majandusaasta, mida käesoleva majandusaasta aruanne kirjeldab, kestis 1. jaanuarist 2020 kuni 31. detsembrini 2020.

Aruandeaastal teostati investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse ja materiaaletesse põhivaradesse kokku summas 1274 tuhat eurot (2019: 1031 tuhat eurot). 2018. aastal soetati Tallinnas Kassi tn piirkonnas üheksast kinnistust koosnev kinnistute kompleks pikaajaliseks kinnisvara arendustegevuseks. Aruandeaasta suurimaks investeeringuks oli augustis Kassi tn 17, Tallinn kinnistul alustatud nn stock-office tüüpi hoone ehitus, mis lõpetatakse ja antakse üürnike kasutusse kõigi eelduste kohaselt märtsis 2021. Samuti rajati aruandeaastal Kassi tn 11 // 13, Tallinn kinnistul oleva hoone katusele 40,3 kW paneelide ja 31 kW inverterite võimsusega päikesejaam.

2020. aastal oli ettevõtte müügitulu 399 tuhat eurot (2019: 305 tuhat eurot) ja puhaskasum 38 tuhat eurot (2019: 3 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte rahalisi vahendeid 24 tuhat eurot (31.12.2019: 28 tuhat eurot) ja omakapital oli 95 tuhat eurot (31.12.2019: 58 tuhat eurot).

Peamised ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud olid järgmised:

Finantssuhtarv	2020	2019
Omakapitali tootlus	49,4%	4,6%
Varade tootlus	0,9%	0,1%
Puhaskasumi marginaal	9,5%	0,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1x	0,4x

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 669	28 149	
Nõuded ja ettemaksed	79 481	64 015	2
Kokku käibevarad	103 150	92 164	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 529 653	3 424 579	4
Materiaalsed põhivarad	85 902	8 850	5
Kokku põhivarad	4 615 555	3 433 429	
Kokku varad	4 718 705	3 525 593	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	144 919	69 762	7
Võlad ja ettemaksed	578 649	138 200	8
Kokku lühiajalised kohustised	723 568	207 962	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 899 869	3 260 130	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 899 869	3 260 130	
Kokku kohustised	4 623 437	3 468 092	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 501	22 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 767	2 601	
Kokku omakapital	95 268	57 501	
Kokku kohustised ja omakapital	4 718 705	3 525 593	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	398 776	305 253	11
Muud äritulud	2 358	3 918	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 438	-74 643	12
Mitmesugused tegevuskulud	-46 795	-41 808	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-92 364	-58 907	4, 5
Muud ärikulud	-17	-5	
Ärikasum (kahjum)	205 520	133 808	
Intressitulud	4	10	
Intressikulud	-167 757	-131 217	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 767	2 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 767	2 601	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	205 520	133 808	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	92 364	58 907	4, 5
Kokku korrigeerimised	92 364	58 907	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 466	-39 900	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	440 602	86 839	
Makstud intressid	-71 244	-57 948	
Kokku rahavood äritegevusest	651 776	181 706	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-80 746	-9 000	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 193 745	-1 021 709	4
Laekunud intressid	4	10	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 274 487	-1 030 699	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	700 883	758 517	
Saadud laenude tagasimaksed	-82 652	-25 289	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	618 231	733 228	
Kokku rahavood	-4 480	-115 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 149	143 914	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 480	-115 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 669	28 149	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	32 000	22 900	54 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 601	2 601
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

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 ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulikuks elueaks loetakse olenevalt objektist 10-33 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 akumuleeritud 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10

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 õiglasel väärtusel (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 2020. aastal madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 2/3 aastatel 2018-2019 jaotatud ja maksustatud netodividendidest (2019. aastal rakendus madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 1/3 aastal 2018 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 bilansiiliste 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)

	31.12.2020	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	14
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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 402	44 402	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 402	44 402	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 147	1 147	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 542	17 542	0	0	3
Ettemaksed	924	924	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	924	924	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 015	64 015	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	23	0	0
Käibemaks	58 605	0	17 542	0
Ettemaksukonto jääk	26		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 631	23	17 542	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	894 467	1 566 289	30 250	2 491 006
Akumuleeritud kulum	0	-29 378	0	-29 378
Jääkmaksumus	894 467	1 536 911	30 250	2 461 628
Ostud ja parendused	0	0	1 021 708	1 021 708
Amortisatsioonikulu	0	-58 757	0	-58 757
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	340 442	223 648
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 771	-16 301

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	9 000	0	9 000
Amortisatsioonikulu	-150	0	-150
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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	340 442	223 648
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	420 793	305 219
1-5 aasta jooksul	1 396 150	1 177 722
Üle 5 aasta	415 290	573 530
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 318 537	2 021 992
Masinad ja seadmed	7 050	8 850

Kokku	3 325 587	2 030 842
--------------	------------------	------------------

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	14
Laen tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt	62 125	0	62 125	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	24.06.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	4 044 788	144 919	3 899 869	0				
Laenukohustised kokku	4 044 788	144 919	3 899 869	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen pangalt	1 818 150	69 762	1 748 388	0	3,75% + 6k EURIBOR	EUR	25.06.2021	
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust ettevõtjalt	1 453 189	0	1 453 189	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	24.06.2023	14
Laen tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt	58 553	0	58 553	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	24.06.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	3 329 892	69 762	3 260 130	0				
Laenukohustised kokku	3 329 892	69 762	3 260 130	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	894 467	894 467
Ehitised	3 635 186	2 530 112
Kokku	4 529 653	3 424 579

Pangalt saadud investeeringislaenu tagatiseks on I järjekorra hüpoteek kinnistule (registriosa 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 3 646 000 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	14
Kokku võlad ja ettemaksed	578 649	578 649	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 425	25 425	0	0	
Muud võlad	17 579	17 579	0	0	
Intressivõlad	1 377	1 377	0	0	
Muud viitvõlad	16 202	16 202	0	0	
Saadud ettemaksed	11 202	11 202	0	0	
Muud saadud ettemaksed	11 202	11 202	0	0	
Võlad seotud osapooltele	83 994	83 994	0	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	138 200	138 200	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	50 614	20 401
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 654	5 100
Kokku tingimuslikud kohustised	63 268	25 501

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 (31.12.2019: kolmeks osaks nimiväärtustega 15 200 eurot, 15 200 eurot ja 1 600 eurot).		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	398 776	305 253
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	398 776	305 253
Kokku müügitulu	398 776	305 253
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	340 442	223 648
Kinnisvara korrashoiuteenused	58 334	81 605
Kokku müügitulu	398 776	305 253

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-51 006	-70 735
Elektrienergia	-48 384	-67 594
Soojusenergia	-2 622	-3 141
Alltöövõtutööd	-5 432	-3 908
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 438	-74 643

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Lähetuskulud	-108	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 100	-7 100
Kindlustuskulud	-1 632	-2 152
Lepingutasud	-4 572	-2 067
Professionaalsete teenuste kulud	-29 930	-29 878
Muud	-3 453	-611
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 795	-41 808

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554	566 162	1 147	137 192
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 039 901	0	1 458 544

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	475 000	6,0% + 6 kuu EURIBOR	EUR	24.06.2023

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	335 000	6,0% + 6 kuu EURIBOR	EUR	24.06.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 064	1 050	10 371	2 621

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 239 505	999 307

Kassi Kvartal OÜ kontrollivaks osapooleks on Peeter Mänd.

Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenult on arvestatud intressikulu summas 3572 eurot (2019: 3358 eurot), mis kapitaliseeriti aruandeperioodi lõpu seisuga laenu põhiosale otsa.

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikult saadud laenult on arvestatud intressikulu summas 93 094 eurot (2019: 69 499 eurot), mis kapitaliseeriti aruandeperioodi lõpu seisuga laenu põhiosale 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: 29.01.2021

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE HOHENSEE	Juhatuse liige	01.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kassi Kvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kassi Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 2020 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

Tornimäe 5, Tallinn 10145

1. veebruar 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kassi Kvartal OÜ (registrikood: 14501007) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS PRÜKK	Vandeaudiitor	01.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 767
Kokku	63 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 268
Kokku	63 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	340442	85.37%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	58334	14.63%	Ei

Sidevahendid

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