

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kvissentali Kodud OÜ

registrikood: 14297529

tänava/talu nimi, Aadliku tn 15

maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 60534

telefon: +372 5063880

e-posti aadress: raul@teletrend.ee

veebilehe aadress: www.kvissentalikodud.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Kvissentali Kodud asutati 2017. aastal.

OÜ Kvissentali Kodud põhitegevusala on elamuehitusprojektide arendus.

Ettevõtte 2020.a müügitulu summas 2 767 tuhat eurot saadi Eestist.

Ettevõtte esmane eesmärk on jätkata erinevate elamuehitusprojektidega ja säilitada käive vähemalt senisel tasemel. Projektide valikul keskendutakse Tartu kesklinna piirkonnale.

OÜ-l Kvissentali Kodud ei ole töötajaid, ettevõtte kasutab alltöövõttu.

OÜ Kvissentali Kodud juhatuses oli 2020.aasta lõpu seisuga kaks juhatuse liiget. Juhatuse liikmetele ei ole makstud juhatuse liikme tasu.

Koroonaviiruse (Covid-19) pandeemia levik Eestis ja kogu maailmas ning Vabariigi Valitsuse kehtestatud piirangud ei avaldanud olulist negatiivset mõju ettevõtte majandustegevuse tulemustele aruandeaastal ja bilansijärgsel perioodil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 400	16 003	2
Nõuded ja ettemaksed	37 298	27 643	3,5
Varud	213 431	1 788 923	4
Kokku käibevarad	377 129	1 832 569	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	570 224	0	3,5
Kokku põhivarad	570 224	0	
Kokku varad	947 353	1 832 569	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	859 512	6
Võlad ja ettemaksed	62 958	477 422	7
Kokku lühiajalised kohustised	62 958	1 336 934	
Kokku kohustised	62 958	1 336 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	493 135	67 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	388 760	426 062	
Kokku omakapital	884 395	495 635	
Kokku kohustised ja omakapital	947 353	1 832 569	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 767 255	2 759 422	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 262 010	-2 178 370	11
Mitmesugused tegevuskulud	-80 805	-100 130	12
Tööjõukulud	-490	0	13
Muud ärikulud	-76	-592	
Ärikasum (kahjum)	423 874	480 330	
Intressitulud	1 925	1 351	
Intressikulud	-32 987	-42 730	14
Muud finantstulud ja -kulud	-4 052	-12 889	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	388 760	426 062	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	388 760	426 062	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvissentali Kodud on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. OÜ Kvissentali Kodud kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varude kirjel kajastatakse valmistoodanguna müügiks valminud kortereid ehitusmaksumuses ja lõpetamata toodanguna pooleliolevaid ehitisi ehitusmaksumuses.

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud kaupade kuluna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võlad tarnijatele, muud võlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvaraobjektide müügitulu kajastamine.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse kinnisvaraobjekti asjaõiguslepingu sõlmimisel ostjaga, samas perioodis kajastatakse ka vastava objekti kulud.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

OÜ Kvissentali Kodud käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Olulist osalust omavaid osanikke;
- c) Ülalnimetatud isikute valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangas arveldusarvel	119 976	8 719
Sularaha kassas	6 424	7 284
Kokku raha	126 400	16 003

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	391	391		
Ostjatelt laekumata arved	391	391		
Muud nõuded	607 131	36 907	570 224	
Laenu nõuded	605 224	35 000	570 224	5
Intressinõuded	1 907	1 907		5
Kokku nõuded ja ettemaksed	607 522	37 298	570 224	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 643	27 643		
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 643	27 643		

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	211 758	1 701 752
Valmistoodang	1 667	86 089
Ettemaksed varude eest	6	1 082
Kokku varud	213 431	1 788 923

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	605 224	35 000	570 224				
Tagatiseta laenunõuded	35 000	35 000	0	24%	euro	30.06.2021	3
Tagatiseta laenunõuded	570 224	0	570 224	2,5%	euro	31.12.2022	3
Intressinõuded	1 907	1 907					3
Kokku muud nõuded	607 131	36 907	570 224				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta laenud	40 000	40 000			10%	euro	31.12.2020
Laenud krediitiasutustelt	819 512	819 512			Euribor+5,95%	euro	13.09.2021
Lühiajalised laenud kokku	859 512	859 512					
Laenukohustised kokku	859 512	859 512					

Kõik 31.12.2019 seisuga üleval olnud laenukohustised tasuti aruandeaasta jooksul.

Krediitiasutusega sõlmitud laenulepingute alusel tasus ettevõtte aruandeaastal laenu lepingujärgse maksimaalsumma kasutamata osalt laenuandjale kohustistasu 2% aastas. Laenulepingute tagatiseks sõlmitud I järjekoha ühishüpoteek ettevõtte kinnistutele summas 1 820 000 eurot lõpetati aruandeaastal seoses laenu tasumisega.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	59 144	59 144
Maksuvõlad	3 638	3 638
Muud võlad	176	176
Intressivõlad	176	176
Kokku võlad ja ettemaksed	62 958	62 958
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283 238	283 238
Maksuvõlad	23	23
Muud võlad	12 856	12 856
Intressivõlad	12 856	12 856
Saadud ettemaksed	181 305	181 305
Muud saadud ettemaksed	181 305	181 305
Kokku võlad ja ettemaksed	477 422	477 422

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	705 516	394 508
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	176 379	98 627
Kokku tingimuslikud kohustised	881 895	493 135

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 767 255	2 751 922
Soome	0	7 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 767 255	2 759 422
Kokku müügitulu	2 767 255	2 759 422
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu elamuarendusprojektidest	2 767 255	2 751 922
Muud müügitulud	0	7 500
Kokku müügitulu	2 767 255	2 759 422

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müüdud toodangu kulud	-2 262 010	-2 178 370
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 262 010	-2 178 370

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Maakleriteenused	-54 726	-64 230
Juriidilised kulud, riigilõivud	-9 490	-16 262
Garantiitööd	-10 970	0
Muud tegevuskulud	-5 619	-19 638
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-80 805	-100 130

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-366	0
Sotsiaalmaksud	-124	0
Kokku tööjõukulud	-490	0

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-32 987	-42 730	6
Kokku intressikulud	-32 987	-42 730	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Pangalaenu kohustistasud ja lepingutasud	-4 052	-12 889	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-4 052	-12 889	

Lisa 16 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	571 901	57 956	0	233 169

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenu tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Eraisikutest omanikud			54 250	54 250	175	2,5%	euro	31.12.2020
Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevad ettevõtjad			135 900	175 900	4 042	10%	euro	31.12.2020
Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevad ettevõtjad	570 224	1 677				2,5%	euro	31.12.2022

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Eraisikutest omanikud	211 000	585 500	0%	euro	31.12.2019
Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevad ettevõtjad	580 500	613 200	10%	euro	31.12.2020

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	640 676	-2 688	1 639 950	125 651

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2021

Kvissentali Kodud OÜ (registrikood: 14297529) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL JOONASSON	Juhatuse liige	08.07.2021
REIKO KALLION	Juhatuse liige	09.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvissentali Kodud OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kvissentali Kodud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kvissentali Kodud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

OÜ AT Audiko

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

Raua tn 2-27, Tartu linn, Tartu maakond, 50104

09.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvissentali Kodud OÜ (registrikood: 14297529) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	09.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	493 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	388 760
Kokku	881 895

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2767255	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reiko Kallion	37903142737	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Raul Joonasson	37412162738	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5063880
E-posti aadress	raul@teletrend.ee
Veebilehe aadress	www.kvissentalikodud.ee