

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kvare Invest OÜ

registrikood: 10166894

tänava/talu nimi, Kentmanni tn
maja ja korteri number: 6 - 59

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 5163194

e-posti aadress: kvare.invest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, tootegrupid

OÜ Kvare Invest põhitegevuseks 2021. aastal oli kütuseveokite rendile ja kinnisvara üürile andmine.
2021. aastal toimus tütarettevõtte aktsiate ja kütuseveokite müük ning kütuseveokite rendi tegevus oli lõpetatud.
2021. aastal moodustas OÜ Kvare Invest müügitulu 51 105 eurot ja puhaskahjum 4 388 eurot.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2021. aastal soetas Kvare Invest OÜ kinnisvara üürile andmise eesmärgiks.
2021. aastal investeeris Kvare Invest OÜ kinnisvarasse 672 580 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika

	2021	2020
Müügitulu kasv (kahanemine)	-42,93%	8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	759	46
ROE	-0,1%	-0,2%
Puhasrentablus	-8,6%	-16%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

Müügitulu kasv = $(2021 \text{ müügitulu} - 2020 \text{ müügitulu}) / 2020 \text{ müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE = puhaskasum / omakapital * 100

Puhasrentablus = puhaskasum / müügitulu * 100

2021. aastal toimus tütarettevõtte aktsiate müük.

Tulevikuplaanid

2022. aastal kavatseb OÜ Kvare Invest oma tegevust kinnisvara valdkonnas jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 206 374	186 812	2
Nõuded ja ettemaksed	2 241 777	12 427	3
Kokku käibevarad	6 448 151	199 239	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	7 221 678	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 575 854	914 622	6
Materiaalsed põhivarad	83 827	272 521	7
Kokku põhivarad	1 659 681	8 408 821	
Kokku varad	8 107 832	8 608 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 496	4 337	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 496	4 337	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 832	5 832	8
Kokku pikaajalised kohustised	5 832	5 832	
Kokku kohustised	14 328	10 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	12
Ülekurss	6 624 973	6 624 972	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 462 919	1 977 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 388	-14 167	
Kokku omakapital	8 093 504	8 597 891	
Kokku kohustised ja omakapital	8 107 832	8 608 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	51 105	89 541	13
Muud äritulud	84	185	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 696	-12 184	14
Tööjõukulud	-22 185	-16 013	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 409	-75 757	6,7
Ärikasum (kahjum)	-17 101	-14 228	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	137 322	0	5
Intressitulud	391	61	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	120 612	-14 167	
Tulumaks	-125 000	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 388	-14 167	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvare Invest OÜ 31.12.2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Kvare Invest OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Kvare Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Kvare Invest OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on rahana kajastatud raha ja raha ekvivalendid. Raha ekvivalentideks on tähtajalised pangahoiused hoiutähtajaga kuni kolm kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Vastavalt RPS §29 lg 1 ja 2 ei esita Kvare Invest OÜ majandusaasta konsolideeritud aruannet.

Kvare Invest OÜ konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringut tütarettevõttesse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütarettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütarettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude seas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude

tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi. Bilansipäeva seisuga olemasolevate kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 70 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. Maa ei amortiseeru.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	7-10 aastat
Arvutid	5 aastat
Muu põhivara	4-10 aastat
Kinnisvarainvesteering	70 aastat

Rendid

Kapitalirendina loetakse 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 tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus

on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille:

- (a) realiseerumine ei ole tõenäoline või
- (b) mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Informatsioon tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Tulud

Kinnisvara üürileandmisest saadav tulu on kasutusrendi tulu; kasutusrendi maksed (üür) kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud Kvare Invest OÜ -ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju Kvare Invest OÜ finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	4 206 374	186 812
Kokku raha	4 206 374	186 812

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 238 666	2 238 666	
Ettemaksed	3 111	3 111	
Tulevaste perioodide kulud	1 628	1 628	
Muud makstud ettemaksed	1 483	1 483	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 241 777	2 241 777	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 653	3 653	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 772	5 772	17
Ettemaksed	3 002	3 002	
Tulevaste perioodide kulud	2 302	2 302	
Muud makstud ettemaksed	700	700	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 427	12 427	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	7 221 678
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	7 221 678

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10743363	Kroodi Terminal AS		Heledate naftasaaduste ladustamine ja hoiustamine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	31.12.2021
Kroodi Terminal AS	7 221 678	-7 221 678	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 221 678	-7 221 678	0

Müüdud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kroodi Terminal AS	100	7 359 000	137 322

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	28 153	418 760		446 913
Akumuleeritud kulum	0	-998		-998
Jääkmaksumus	28 153	417 762		445 915
Ostud ja parendused	100 798	374 790		475 588
Amortisatsioonikulu	0	-6 881		-6 881
31.12.2020				
Soetusmaksumus	128 951	793 550		922 501
Akumuleeritud kulum	0	-7 879		-7 879
Jääkmaksumus	128 951	785 671		914 622
Ostud ja parendused	19 626	187 430	465 524	672 580
Amortisatsioonikulu		-11 348		-11 348
31.12.2021				
Soetusmaksumus	148 577	980 980	465 524	1 595 081
Akumuleeritud kulum	0	-19 227		-19 227
Jääkmaksumus	148 577	961 753	465 524	1 575 854

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 002	32 626

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Ettemaksed	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	604 008	2 290	606 298	3 319		609 617
Akumuleeritud kulum	-338 071	-1 317	-339 388	-3 319		-342 707
Jääkmaksumus	265 937	973	266 910	0		266 910
Ostud ja parendused	73 700		73 700	786		74 486
Amortisatsioonikulu	-44 800	-243	-45 043			-45 043
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-23 832		-23 832			-23 832
31.12.2020						
Soetusmaksumus	677 708	2 290	679 998	786		680 784
Akumuleeritud kulum	-406 703	-1 560	-408 263	0		-408 263
Jääkmaksumus	271 005	730	271 735	786		272 521
Ostud ja parendused				17 405	1 962	19 367
Amortisatsioonikulu	-8 338	-243	-8 581	-1 480		-10 061
Müügid (jääkmaksumuses)	-198 000		-198 000			-198 000
31.12.2021						
Soetusmaksumus	73 700	2 290	75 990	18 191	1 962	96 143
Akumuleeritud kulum	-9 033	-1 803	-10 836	-1 480	0	-12 316
Jääkmaksumus	64 667	487	65 154	16 711	1 962	83 827

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	198 000	0
Transpordivahendid	198 000	0
Kokku	198 000	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 344	1 344		
Võlad töövõtjatele	1 721	1 721		9
Maksuvõlad	2 631	2 631		10
Mujal väljatoomata võlad	8 632	2 800	5 832	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 328	8 496	5 832	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	639	639		
Võlad töövõtjatele	1 092	1 092		9
Maksuvõlad	2 229	2 229		10
Võlad seotud osapooltele	56	56		17
Mujal väljatoomata võlad	6 153	321	5 832	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 169	4 337	5 832	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 367	967	
Puhkusetasude kohustis	354	125	
Kokku võlad töövõtjatele	1 721	1 092	8

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 166	1 347
Üksikisiku tulumaks	166	189
Erisoodustuse tulumaks	132	132
Sotsiaalmaks	1 121	537
Kohustuslik kogumispension	27	19
Töötuskindlustusmaksed	19	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 631	2 229

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 166 825	1 570 335
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	291 706	392 584
Kokku tingimuslikud kohustised	1 458 531	1 962 919

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 15 „Lisades avalikustatav informatsioon“ punktile 43 avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas tulevaste dividendimaksete mõju tulumaksule, näidates dividendide tulumaksu summa, mis kuuluks tasumisele juhul, kui dividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum. Tulenevalt TuMS §-dest 50 ja 50.1 ei ole võimalik tulumaksukohustuse suurus ette ennustada, kuna see sõltub nii kasumi jaotamise ajast kui ka tihendusest. Sellest tulenevalt on käesolevas lisas avalikustatud maksimaalne võimalik tulumaksu summa (kuigi tegelikkuses võib see osutuda väiksemaks).

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	51 105	89 541	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 105	89 541	
Kokku müügitulu	51 105	89 541	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Veokite rentimine	3 103	56 915	
Üüritulu	48 002	32 626	
Kokku müügitulu	51 105	89 541	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	744
Kindlustuskulud	1 852	6 631
Audit, raamatupidamis teenused	2 625	1 296
Väikevahendite kulud	11 648	1 169
Juriidilised kulud	3 905	200
Sõiduautodega seotud kulud	1 951	642
Muud	2 715	1 502
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 696	12 184

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 155	11 696
Sotsiaalmaksud	7 030	4 317
Kokku tööjõukulud	22 185	16 013
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000
Eesti	500 000	125 000
Kokku	500 000	125 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 772

Kokku nõuded ja ettemaksed	0	5 772
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	56
Kokku võlad ja ettemaksed	0	56

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 101		56 915	
Kokku müüdnud	3 101		56 915	

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	0	51	73 700
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		64	
Kokku ostetud	0	0	115	73 700

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	9 203	9 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2022

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA JEKIMENKO	Juhatuse liige	21.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvare Invest OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Kvare Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, kõigis olulistes osades õiglaselt Kvare Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustused, mis tulenevad nimetatud standarditest, on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen Kvare Invest OÜ suhtes sõltumatu, nagu seda nõuab kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeks (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

Kvare Invest OÜ juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega käesolevat vandeauditori aruannet.

Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei puuduta muud informatsiooni. Ma ei tee ega väljenda muu informatsiooni kohta mitte mingit kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviimisega on minu kohustuseks tutvuda muu informatsiooniga, kaalumaks, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandes sisalduvast informatsioonist või teadmistest, mille olen auditi käigus saanud, või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest käesolevas aruandes teatama. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Kvare Invest OÜ juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, mis on mõistlikult vajalik, võimaldamaks koostada raamatupidamise aastaaruande ilma pettusest ja vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud (i) hindama Kvare Invest OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, (ii) esitada infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui taolise info esitamine on asjakohane, ja (iii) lähtuma tegevuse jätkuvuse alusprintsibist (välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb lõpetada kas Kvare Invest OÜ või selle tegevuse või kui juhtkonnal puudub sellele realistlik alternatiiv).

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad järelevalve teostamise eest Kvare Invest OÜ raamatupidamise aruandlusprotsessi üle.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on nii pettusest kui vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab minu 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 olulisteks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Viies läbi auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti), kasutan kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Auditi käigus

- teen kindlaks raamatupidamise aastaaruande nii pettusest kui veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindan neid riske, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva olulise väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, kavandamaks nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kvare Invest OÜ sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teen järelduse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruande koostamine lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsibist on põhjendatud, ja – saadud auditi tõendusmaterjali põhjal – selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Kvare Invest OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või, kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Kvare Invest OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

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

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi käigus tehtud tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen auditi käigus tuvastanud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeauditori number 85

ECOVIS Stella Audiitorbüroo OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10129

22.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	22.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 462 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 388
Kokku	1 458 531
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 458 531
Kokku	1 458 531

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 462 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 388
Kokku	1 458 531

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48002	93.93%	Jah
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	3103	6.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Nikolay Rusakov	35106220279		2000 EUR (Lihtomand)
Natalja Russakova	45104190334	Tallinn, Harju maakond, Eesti	6000 EUR (Lihtomand)
Marina Jekimenko	47603080302	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5163194
E-posti aadress	kvare.invest@gmail.com