



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Türi Kvartal

registrikood: 10145662

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS Türi Kvartal (edaspidi ka „Ettevõte“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2021. aasta majandusaastal sai ettevõtte ehitusloa korterelamute ehitamiseks. Türi tänaval asuv büroo- ja laohoonete kompleks on plaanis lammutada 2022. aastal. Edaspidi hakkab ettevõtte peamiseks tegevusalaks olema korterite arendus. 2021. aastal levinud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju ei avaldanud.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Tulu kasv (%)	-26,41	-7,19
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	54,93	3,14
Puhas käibekapital (EUR)	4 380 984	85 470
Võlakordaja (kordades)	0,23	0,17
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,22	0,16
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	5,52	12,06
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,52	9,86

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

Investeeringut kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) x 100

AS Türi Kvartali juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2021 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 023	105 055	
Nõuded ja ettemaksed	25 902	20 384	2
Varud	4 382 294	0	3
Kokku käibevarad	4 462 219	125 439	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	55 520	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 820 000	5
Kokku põhivarad	55 520	3 820 000	
Kokku varad	4 517 739	3 945 439	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	81 235	39 969	7
Kokku lühiajalised kohustised	81 235	39 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	630 366	630 366	6
Võlad ja ettemaksed	344 955	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	975 321	630 366	
Kokku kohustised	1 056 556	670 335	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	306 006	306 006	9
Ülekurss	1 274 910	1 274 910	
Kohustuslik reservkapital	32 595	32 595	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 661 593	1 289 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 079	372 430	
Kokku omakapital	3 461 183	3 275 104	
Kokku kohustised ja omakapital	4 517 739	3 945 439	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	104 075	141 434	10
Muud äritulud	207 677	298 736	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 416	-38 972	12
Mitmesugused tegevuskulud	-72 766	-16 166	13
Ärikasum (kahjum)	200 570	385 032	
Intressikulud	-14 587	-12 607	14
Muud finantstulud ja -kulud	96	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 079	372 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 079	372 430	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	200 570	385 032	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-207 677	-298 482	
Kokku korrigeerimised	-207 677	-298 482	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 425	17 143	2
Varude muutus	-354 618	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	373 614	-102 698	6
Laekunud intressid	4	5	
Kokku rahavood äritegevusest	6 468	1 000	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 518	5
Antud laenud	-55 520	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-55 520	-1 518	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	267 500	51 100	15
Saadud laenude tagasimaksed	-267 500	0	15
Makstud intressid	-1 980	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 980	51 100	
Kokku rahavood	-51 032	50 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	105 055	54 473	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-51 032	50 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 023	105 055	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	306 006	1 274 910	32 595	1 289 163	2 902 674
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	372 430	372 430
31.12.2020	306 006	1 274 910	32 595	1 661 593	3 275 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0			186 079	186 079
31.12.2021	306 006	1 274 910	32 595	1 847 672	3 461 183

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Türi Kvartal (edaspidi "Ettevõte") 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Türi Kvartal kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud, korterimandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.”

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäride väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritud kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ematettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 716	15 716	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 311	8 311	0	4
Laenunõuded	55 520	0	55 520	
Muud nõuded	93	93	0	
Intressinõuded	93	93	0	15
Ettemaksed	1 782	1 782	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 422	25 902	55 520	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 275	14 275	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 624	4 624	0	4
Ettemaksed	1 485	1 485	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 384	20 384	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	4 382 294	0
Kokku varud	4 382 294	0

Varude all on kajastatud 2021. aastal ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringust varudeks kinnistu Türi 9 Tallinnas ja korterite arendusega otseselt seotud kulud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	58 649	0	1 043
Üksikisiku tulumaks	0	37	0	0
Sotsiaalmaks	0	64	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	597	684	952	0
Ettemaksukonto jääk	7 714		3 672	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 311	59 443	4 624	1 043

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	3 520 000
Ostud ja parendused	1 518
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	298 482
31.12.2020	3 820 000
Ümberliigitamised	-3 820 000
31.12.2021	0

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 962	110 815
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 073	-15 216

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Türi 9.

2021. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteering ümber varudeks ning 2022 aastal ärihoone lammutatakse ja hakatakse ehitama korterelamuid.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Grupisisesed laenud	630 366	0	630 366	0	2%	EUR	12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	630 366	0	630 366	0				
Laenukohustised kokku	630 366	0	630 366	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Grupisisesed laenud	630 366	0	630 366	0	2%	EUR	12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	630 366	0	630 366	0				
Laenukohustised kokku	630 366	0	630 366	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 590	16 590	0	
Maksuvõlad	59 443	59 443	0	
Muud võlad	344 955	0	344 955	
Intressivõlad	37 067	0	37 067	15
Muud viitvõlad	307 888	0	307 888	
Saadud ettemaksed	5 202	5 202	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	426 190	81 235	344 955	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 612	4 612	0	
Maksuvõlad	1 043	1 043	0	
Muud võlad	24 459	24 459	0	
Intressivõlad	24 459	24 459	0	15
Saadud ettemaksed	9 855	9 855	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 969	39 969	0	

Muude viitvõlgade all on kajastatud korterite Võlaõiguslike lepingute sõlmimisest saadud ettemaksed.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 478 138	1 329 274
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	369 535	332 319
Kokku tingimuslikud kohustised	1 847 673	1 661 593

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	306 006	306 006
Aktsiate arv (tk)	510 010	510 010

Aktsiad jagunevad 2021. ja 2020. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub 484 510 aktsiat väärtuses 290 706 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub 25 500 aktsiat väärtuses 15 300 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	104 075	141 434	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	104 075	141 434	
Kokku müügitulu	104 075	141 434	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	75 962	110 815	5
Kommunaalteenuste edasimüük	27 863	30 599	
Muude teenuste müügitulu	250	20	
Kokku müügitulu	104 075	141 434	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	207 677	298 482
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	254
Kokku muud äritulud	207 677	298 736

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Tehnohooldus	-2 621	-2 847
Heakord	-6 525	-7 137
Tarbimisteenused	-21 837	-21 390
Tugiteenused	-360	-431
Muud teenused	0	-21
Maamaks ja kindlustus	-7 073	-7 146
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 416	-38 972

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-684	0
Halduskulud	-72 010	-16 106
Muud	-72	-60
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-72 766	-16 166

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 0 eurot (2020. aastal 11 520 eurot), vt lisa 15.

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Grupisisene intressikulu	-14 587	-12 607
Kokku intressikulud	-14 587	-12 607

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	55 613	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 613	0

Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 304	10
Kokku võlad ja ettemaksed	2 304	10

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	630 366	630 366
Kokku laenukohustised	630 366	630 366
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 067	24 459
Kokku võlad ja ettemaksed	37 067	24 459

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	55 520	55 520	93
Kokku antud laenud	0	55 520	55 520	93

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	579 266	51 100	0	630 366	12 607
Kokku laenukohustised	579 266	51 100	0	630 366	12 607

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	267 500	267 500	0	1 980
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	630 366	0	0	630 366	12 607
Kokku laenukohustised	630 366	267 500	267 500	630 366	14 587

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	4 740	13 703
Kokku ostetud	4 740	13 703

Grupisisesed saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2021. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 0 eurot (2020. aastal 11 520 eurot), vt lisa 13.

Aruandeperioodidel ei ole juhatajale arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju ei avaldanud.

Juhatuse hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2022

AS Türi Kvartal (registrikood: 10145662) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Türi Kvartal aktsionäridele

Oleme üle vaadanud AS Türi Kvartal raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt AS Türi Kvartal finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
14.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Türi Kvartal (registrikood: 10145662) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	14.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	14.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 661 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 079
Kokku	1 847 672
Jaotamine	
Kokku	1 847 672

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75962	72.99%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	28113	27.01%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
E-posti aadress	info@kawe.ee
Veebilehe aadress	www.kawe.ee