

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: KSTN KAPITAL OÜ

registrikood: 14801910

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 33-74
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 55591639

e-posti aadress: kostin@itm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 22 Seotud osapooled	16
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

KSTN Kapital OÜ teenis 2021. aastal müügitulu 446 tuhat eurot, mis on 2,4 korda suurem kui eelmisel aastal (2020: 130 tuhat eurot). Müügitulu kasv on tingitud kõikide tululiikide kasvuga, eelkõige kinnisvarainvesteeringu objekti müügiga ning tõlke- ja marketingiteenuste müügi kasvuga.

KSTN Kapital OÜ soetas 2021. aastal 1 investeerimisobjekti ning bürooruumid tegevuseks. Alustati kinnisvara Kullassepa 2/Dunkri 1, Tallinn kapitaalremont, mida plaanitakse lõpetada 2022.a.

KSTN Kapital OÜ 2021.a. realiseeris 1 investeerimisobjekti Tallinnas ning leidis uusi pikaajlisi üüri- 2 investeerimisobjektil.

KSTN Kapital OÜ 2022.aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Ettevõtte tegevus ei eelda hooajalisust ega tsüklilisust.

Kõik tehingud toimuvad EUR-des, mistõttu valuutakursi muutmise risk puudub. Pikaajliste laenude intressimäärad on peamiselt fikseeritud või nad on intressivaba, mis ei avalda olulist mõju ettevõtte intressikulude kõikumisele.

COVID-19 levikust tulenevalt kehtestatud piirangud ei mõjutanud oluliselt organisatsiooni majandustegevust, kuna viimaste aastate jooksul ettevõtte arendas pidevalt oma teenuseid, mis lubab kiiresti kohaneda klientide nõudmistega. Samuti ei ole märgatud huvi langust kinnisvara turul, kus ettevõtte aktiivselt tegutseb. Veebruarikuus 2022.a. kehtestatud sanktsioonid Vene Föderatsiooni vastu ei avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele, kuna ettevõtte keskendub teenuste osutamisele Eestis ja Euroopa Liidus asuvatele klientidele.

Eelmisel aastal ettevõtte dividendide ei maksnud, suunates teenitud kasumi oma tegevuse laiendamiseks. Järgmisel aastal väljamakstavate dividendide võimalik summa majandusaasta aruande lõpetamise momendiks ei ole veel kindlaks määratud; juhatus dividendi maksmise ettepanekut ei tee.

Aasta lõpu seisuga töötas ettevõttes 2 töötajat (31.12.2020: 0). Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 18 tuhat (2020: 0) eurot. KSTN Kapital OÜ juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud ning juhatuse liikmetele muid soodustusi, s.h. nende lahkumisel juhatajusest, ei ole ettenähtud.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (eurot)	446 428	130 258
Ärikasumi määr, %	-178,50%	52,85%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,81	0,26
ROA	23,86%	0,17%
ROE	69,08%	0,73%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumimäär (%) = ärikasumi/müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 900	14 441	2
Finantsinvesteeringud	3 287 820	0	3
Nõuded ja ettemaksed	114 371	17 825	4
Varud	11 610	0	5
Kokku käibevarad	3 452 701	32 266	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 509 000	3 260 000	7
Materiaalsed põhivarad	305 204	0	8
Kokku põhivarad	3 814 204	3 260 000	
Kokku varad	7 266 905	3 292 266	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 896 429	116 757	9
Võlad ja ettemaksed	12 624	3 432	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 909 053	120 189	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 831 884	2 158 422	9
Võlad ja ettemaksed	15 700	237 444	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 847 584	2 395 866	
Kokku kohustised	4 756 637	2 516 055	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	12
Kohustuslik reservkapital	1 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 211	760 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 734 057	5 649	
Kokku omakapital	2 510 268	776 211	
Kokku kohustised ja omakapital	7 266 905	3 292 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	446 428	130 258	13
Muud äritulud	11 000	12 505	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 187	0	15
Mitmesugused tegevuskulud	-177 129	-73 037	16
Tööjõukulud	-18 475	0	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 408	0	8
Muud ärikulud	-964 123	-886	18
Ärikasum (kahjum)	-796 894	68 840	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 956 753	0	19
Intressitulud	10	12	
Intressikulud	-64 132	-31 662	20
Muud finantstulud ja -kulud	638 320	-31 541	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 734 057	5 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 734 057	5 649	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KSTN Kapital OÜ 31.12.2021.aastal lõppenud väike ettevõtja lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse §32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud (täis)eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Vigade korrigeerimine

2021. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel avastas Ettevõtte juhtkond olulised vead 2020.aasta raamatupidamise aastaaruandes. Vigade korrigeerimiseks on juhtkond muutnud võrdlusperioodi andmeid.

Võrdlusperioodi bilanssi ja kasumiaruande andmete muutuste mõju on kajastatud järgmises tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Bilanss			
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	17 221	604	17 825
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 557	-29 800	116 757
Võlad ja ettemaksed	2 828	604	3 432
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 133 480	24 942	2 158 422
Võlad ja ettemaksed	239 986	-2 542	237 444
Omakapital	768 811	7 400	776 211
Kasumiaruanne			
Muud finantstulud ja -kulud	-38 941	7 400	-31 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 751	7 400	5 649

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Õiglasel väärtusel kajastatud finantsvarad ümberhinnatakse aruandepäeva seisuga.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine bilansis toimub õiglase väärtuse meetodiga. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu varude müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõttukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada alandatud maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli tulumaksuga maksustatud. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. KSTN Kapital OÜ käsitleb seotud osapooltena juhatuse liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassas	199	203
Raha pangakontol	38 701	14 238
Kokku raha	38 900	14 441

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Muud		
31.12.2019	0	0		
31.12.2020	0	0		
Soetamine	1 892 866	41 500	1 934 366	
Müük müügihinnas või lunastamine	-591 058	0	-591 058	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 956 512	0	1 956 512	19
Muud	0	-12 000	-12 000	
31.12.2021	3 258 320	29 500	3 287 820	
Kajastatud õiglases väärtuses	3 258 320	29 500	3 287 820	

Muude lühiajaliste finantsinvesteeringuna on kajastatud KSTN Kapital OÜ investeering Tallinna Hoiu-Laenuühistusse soetusmaksumuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 716	26 716	
Ostjatelt laekumata arved	41 714	41 714	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 998	-14 998	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87 655	87 655	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 371	114 371	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 551	15 551	
Ostjatelt laekumata arved	27 350	27 350	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 799	-11 799	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 274	2 274	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 825	17 825	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ettemaksed varude eest	11 610	0
Ettemaksed varude eest	11 610	0
Kokku varud	11 610	0

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 131		604	
Üksikisiku tulumaks		325		0
Sotsiaalmaks		727		0
Kohustuslik kogumispension		44		0
Töötuskindlustusmaksed		53		0
Ettemaksukonto jääk	77 524		1 670	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87 655	1 149	2 274	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 635 000
Ostud ja parendused	1 612 495
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 505
31.12.2020	3 260 000
Ostud ja parendused	1 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-951 000
31.12.2021	3 509 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 866	75 258
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 679	60 636

Hüpoteegiga koormatud kinnisvara bilansiline maksumus seisuga 31.12.2021 on 1 410 tuh. euro.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	262 112	56 500	318 612
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	262 112		262 112
Muud ostud ja parendused		56 500	56 500
Amortisatsioonikulu	-7 866	-5 542	-13 408
31.12.2021			
Soetusmaksumus	262 112	56 500	318 612
Akumuleeritud kulum	-7 866	-5 542	-13 408
Jääkmaksumus	254 246	50 958	305 204

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	1 047 108	1 047 108			3,8%	EUR	2025	
Omanikulaen	59 321	59 321			0%	EUR	2022	22
Lühiajalise laen	200 000	200 000			7%	EUR	2022	22
Lühiajalise laen	590 000	590 000			6.5%	EUR	2022	22
Lühiajalised laenud kokku	1 896 429	1 896 429						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaenud	4 210 459	0		4 210 459	0%	EUR	2024-2040	22
Laenude diskonteerimine	-1 378 575	0		-1 378 575	6%			
Pikaajalised laenud kokku	2 831 884	0		2 831 884				22
Laenukohustised kokku	4 728 313	1 896 429		2 831 884				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	14 574	14 574			0%	EUR	2021	22
Pangalaen	102 183	102 183			3,8%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	116 757	116 757						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 047 108	0	1 047 108		3,8%	EUR	2025	
Omanikulaenud	1 842 000	0	1 842 000		0%	EUR	2024-2036	22
Laenude diskonteerimine	-730 686	0	-730 686		6%			
Pikaajalised laenud kokku	2 158 422	0	2 158 422					
Laenud								
Laenukohustised kokku	2 275 179	116 757	2 158 422					

1. Pangalaen on koormatud hüpoteegiga summas 1 560 000 eurot ettevõtte kinnisvara Suur-Karja 4 Tallinn (registriosa number 4426201) ning Dunkri tn 1/Kullassepa tn 2, Tallinn(registriosa number 17883601) ja tagatud omaniku isikliku käendusega summas 150 000 eurot.

2. Kõik, s.h. pikaajalised, laenukohustused pangale on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustiste osas, kuna aruandeperioodi bilansipäeva seisuga on aset leidnud laenulepingu ühe eritingimustest rikkumine. Eritingimus on seotud sellega, et Laenusaaaja kohustub lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA, jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks alates 2021. a. majandusaasta aruandest igal mõõtmisperioodil minimaalselt 1,2 ja püsib vähemalt sellel tasemel kogu Lepingu kehtivuse jooksul. Seisuga 31.12.2021 Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja oli negatiivne, mis oli eritingimuse formaalne rikkumine. RTJ 2 p. 19 koheselt juhul kui ettevõtte

on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mistõttu bilansipäeval on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda, siis kajastatakse antud laenu lühiajalise kohustusena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 324	1 324			
Võlad töövõtjatele	1 800	1 800			
Maksuvõlad	1 149	1 149			6
Muud võlad	6 255	6 255			
Intressivõlad	3 120	3 120			
Muud viitvõlad	3 135	3 135			
Saadud ettemaksed	17 796	2 096	15 700		
Tulevaste perioodide tulud	2 096	2 096			
Muud saadud ettemaksed	15 700		15 700		
Kokku võlad ja ettemaksed	28 324	12 624	15 700		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	763	763			
Muud võlad	227 913	2 669		225 244	
Intressivõlad	2 669	2 669			
Muud viitvõlad	225 244			225 244	
Saadud ettemaksed	12 200		12 200		
Muud saadud ettemaksed	12 200		12 200		
Kokku võlad ja ettemaksed	240 876	3 432	12 200	225 244	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 999 414	612 969
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	499 854	153 242
Kokku tingimuslikud kohustised	2 499 268	766 211

Maksimaalse võimaliku tulumaksu kohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega

kaasnev maksimaalne tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2021. 2022 aastal ettevõtte tulumaksumäär dividendi väljamaksmisel on 20/80.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	165 866	75 258	
Tšehhi	280 562	55 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	446 428	130 258	
Kokku müügitulu	446 428	130 258	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	55 866	75 258	7
Korteri müük	110 000	0	
Tölketeenused	155 790	55 000	
Marketing	124 772	0	
Kokku müügitulu	446 428	130 258	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11 000	12 505	7
Kokku muud äritulud	11 000	12 505	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-81 187	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 187	0

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	-3 299	-1 023	
Elektrienergia	-3 299	-1 023	
Veevarustusteenused	-150	-34	
Mitmesugused bürookulud	-24 753	-10 421	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 550	-6 114	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 200	-11 799	4
Remondikulud Kullassepa 2/ Dunkri 1, Tallinn	-117 978	-13 284	
Muud	-24 199	-30 362	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-177 129	-73 037	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-13 829	0
Sotsiaalmaksud	-4 536	0
Pensionikulu	-110	0
Kokku tööjõukulud	-18 475	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-962 000	0	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-15	
Muud	-2 123	-871	
Kokku muud ärikulud	-964 123	-886	

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud väärtpaberite ostu-müügist	346 931	0	3
Finantstulud väärtpaberite ümberhindlustest	1 623 423	0	3
Finantskulud väärtpaberite ümberhindlustest	-13 842	0	3
Finantstulud dividendidelt	241	0	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 956 753	0	

Lisa 20 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-64 132	-31 662
Kokku intressikulud	-64 132	-31 662

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3 946	0
Finantstulud (+) kulud (-) laenude diskonteerimine	634 374	-31 758
Muud finantstulud	0	217
Kokku muud finantstulud ja -kulud	638 320	-31 541

Lisa 22 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	849 321	14 574
Kokku laenukohustised	849 321	14 574

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 831 884	1 111 313
Kokku laenukohustised	2 831 884	1 111 313

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	225 244
Kokku võlad ja ettemaksed	0	225 244

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 603 250	1 544 500	609 676	2 538 074	7 367
Kokku laenukohustised	1 603 250	1 544 500	609 676	2 538 074	7 367

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 538 074	1 984 000	412 254	5 502 521	21 191
Kokku laenukohustised	2 538 074	1 984 000	412 254	5 502 521	21 191

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	225 245
Kokku ostetud	0	0	225 245

Seotud osapoolte lisas diskonteeritud omanikulaenude saldod on kajastatud bilansilises väärtuses, diskonteerituna, ning selliste laenude aruandeperioodi käibed nende nominaalväärtustes.

Aruandeaastal oli soetatud olulise osalusega eraisikust omanikult väärtpaberid (lühiajalised finantsinvesteeringud) summas 1 352 700 eurot. Tehing oli teostatud turutingimustel.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhtkond on veendunud, et ettevõtte suudab koroonaviiruse pandeemiast tulenevast kriisilukorrast edukalt üle saada, arvestades sealhulgas asjaolu, et ettevõtte poolt pakutavad teenused on võrdselt vajalikud ka kriisilukorras.

Oleme hoolikalt hinnanud kogu meie käsutuses olevat teavet, sealhulgas koronaviiruse pandeemia võimalikku mõju ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et tegevuse jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav.

2022. aasta veebruaris kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas ülemaailmsed finantsasutused Venemaa Föderatsiooni vastu laiaulatuslikud piiravad meetmed, mida ajakohastatakse ja laiendatakse regulaarselt. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäevani ei avaldanud kehtestatud piiravad meetmed ettevõtte majandustulemustele olulist mõju, ühtegi tegevust ei olnud peatatud ja piiravate meetmetega seotud olulist otsest kahju finantsaruande kinnitamise kuupäeva seisuga ei olnud kantud.

2022.a. augustis sõlmiti lisakokkuleppe pangaga laenu tingimuste muutmisest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.08.2022

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KOSTIN	Juhatuse liige	29.08.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KSTN KAPITAL OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud KSTN KAPITAL OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osadest õiglaselt KSTN KAPITAL OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga .

Märkusega arvamuse alus

Me ei ole auditeerinud ega ülevaadanud eelmise perioodi (2020 majandusaasta) raamatupidamise aastaaruannet. Audiitori ülevaastust eelmise perioodi raamatupidamise aastaaruande kohta viis läbi teine audiitor. Auditit kontrollprotseduuride läbiviimisel me ei saanud piisavat auditit tõendusmaterjali kontrollitud aruandeperioodi bilansi algsaldode (01.01.2021) õigsuse kohta kinnisvarainvesteeringute objektide bilansilise maksumuse osas, mis olid kajastatud eelmise aastaaruande bilansis seisuga 31.12.2020 väärtuses 3 260 tuh. euro. Seetõttu me ei avalda oma arvamust kinnisvarainvesteeringute algsaldode õigsuse kohta. Bilansi algsaldod mõjutavad kontrollitud aruandeperioodi tegevuse tulemustele.

Viisime auditit läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditit tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditit käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ me ei saanud piisavat auditit tõendusmaterjali ja ei avalda oma arvamust kinnisvarainvesteeringute bilansi algsaldode õigsuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditit käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditit käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditit tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditit puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditit tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditit tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame juhtkonnaga infot muu hulgas auditit planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditit tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditit käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Selise tn 2-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

29.08.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	29.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 734 057
Kokku	2 499 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 499 268
Kokku	2 499 268

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 734 057
Kokku	2 499 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 499 268
Kokku	2 499 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kirjalik ja suuline tõlge	74301	155790	34.90%	Jah
Mujal liigitamata infoalane tegevus	63991	124772	27.95%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	110000	24.64%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55866	12.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jekaterina Kostina	48705010400	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)
Aleksandr Kostin	38408080235	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55591639
E-posti aadress	kostin@itm.ee