

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kvare Invest OÜ

registrikood: 10166894

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

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Tulumaks	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, tootegrupid

OÜ Kvare Invest põhitegevuseks 2022. aastal oli kinnisvara üürile andmine.

2022. aastal moodustas OÜ Kvare Invest müügitulu 54,9 tuhat eurot ja puhaskasum 29,4 tuhat eurot.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2022. aastal soetas Kvare Invest OÜ kinnisvara eesmärgiga üürile andmine .

2022. aastal investeeris Kvare Invest OÜ kinnisvarasse 352,9 tuhat eurot.

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

	2022	2021
Müügitulu kasv (kahanemine)	7,5%	-42.9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1082	759
ROE	0.36%	-0,1%
Puhasrentablus	53,7%	-8,6%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

Müügitulu kasv = $(2022 \text{ müügitulu} - 2021 \text{ müügitulu}) / 2021 \text{ müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE = puhaskasum / omakapital * 100

Puhasrentablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Tulevikuplaanid

2023. aastal kavatseb OÜ Kvare Invest oma tegevust kinnisvara valdkonnas jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 662 296	4 206 374	2
Nõuded ja ettemaksed	2 107 802	2 241 777	3
Kokku käibevarad	5 770 098	6 448 151	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	412 118	0	4
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 729 751	1 575 854	5
Materiaalsed põhivarad	122 181	83 827	6
Kokku põhivarad	2 364 050	1 659 681	
Kokku varad	8 134 148	8 107 832	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 333	8 496	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 333	8 496	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 832	5 832	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 832	5 832	
Kokku kohustised	11 165	14 328	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Ülekurss	6 624 973	6 624 973	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 458 531	1 462 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 479	-4 388	
Kokku omakapital	8 122 983	8 093 504	
Kokku kohustised ja omakapital	8 134 148	8 107 832	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	54 927	51 105	10
Muud äritulud	52 923	84	11
Mitmesugused tegevuskulud	-43 805	-24 696	12
Tööjõukulud	-19 779	-22 185	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 273	-21 409	
Ärikasum (kahjum)	12 993	-17 101	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	137 322	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 064	0	
Intressitulud	17 550	391	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 479	120 612	
Tulumaks	0	-125 000	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 479	-4 388	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvare Invest OÜ 31.12.2022 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 väikeettevõtja 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 Toimkonna 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 omakapitaliinstrument (nt investering 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, v.a. finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, mille puhul tehingukulutusi ei liideta (ega arvata maha) algsesse soetusmaksumusse.

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.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud börsil noteeritud võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses.

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

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit

Bilansipäeva seisuga olemasolevate kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 70 aastat. 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
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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), 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.

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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärioludele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapooli 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	3 662 296	4 206 374
Kokku raha	3 662 296	4 206 374

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	464	464	
Ostjatelt laekumata arved	464	464	
Muud nõuded	5 212	5 212	
Intressinõuded	5 212	5 212	
Ettemaksed	2 126	2 126	
Tulevaste perioodide kulud	2 126	2 126	
Hoiused 2,2%-2,5%	2 200 000	2 100 000	100 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 207 802	2 107 802	100 000

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
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	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2021	0	
Soetamine	412 349	412 349
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-231	-231
31.12.2022	412 118	412 118
Kajastatud õiglasel väärtuses	412 118	412 118

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	148 577	980 980	465 524	1 595 081
Akumuleeritud kulum		-19 227		-19 227
Jääkmaksumus	148 577	961 753	465 524	1 575 854
Ostud ja parendused	59 989	755 491	-462 524	352 956
Müügid	-39 772	-137 915		-177 687
Amortisatsioonikulu		-18 372		-18 372
Muud muutused			-3 000	-3 000
31.12.2022				
Soetusmaksumus	168 794	1 594 843	0	1 763 637
Akumuleeritud kulum	0	-33 886		-33 886
Jääkmaksumus	168 794	1 560 957	0	1 729 751

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	54 927	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 280	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	239 000	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Ettemaksed	
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		-12 316
Jääkmaksumus	64 667	487	65 154	16 711	1 962	83 827
Ostud ja parendused				58 121	-653	57 468
Muud ostud ja parendused				58 121	-653	57 468
Amortisatsioonikulu	-8 338	-487	-8 825	-4 076		-12 901
Müügid (jääkmaksumuses)				-6 213		-6 213
31.12.2022						
Soetusmaksumus	73 700	0	73 700	68 976	1 309	143 985
Akumuleeritud kulum	-17 371	0	-17 371	-4 433		-21 804
Jääkmaksumus	56 329	0	56 329	64 543	1 309	122 181

Muu materiaalne põhivara on müüdud koos kinnisvara objektiga ja lisa 5 "Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas" kajastatud summa (239 000 eurot) on nii kinnisvarainvesteeringu objekti kui ka koos sellega müüdud materiaalse põhivara müügihind. (vt. lisa "kinnisvarainvesteeringud").

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 329	1 329	
Võlad töövõtjatele	767	767	
Maksuvõlad	1 237	1 237	
Saadud tagatisraha	7 832	2 000	5 832
Kokku võlad ja ettemaksed	11 165	5 333	5 832
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 344	1 344	
Võlad töövõtjatele	1 721	1 721	
Maksuvõlad	2 631	2 631	
Saadud tagatisraha	8 632	2 800	5 832
Kokku võlad ja ettemaksed	14 328	8 496	5 832

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	54 927	51 105
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	142 368	142 368
1-5 aasta jooksul	97 878	133 470
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 729 751	1 110 330
Muud varad	64 150	16 121
Kokku	1 793 901	1 126 451

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 202 037	1 166 825
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	285 973	291 706
Kokku tingimuslikud kohustised	1 488 010	1 458 531

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 suurust 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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 927	51 105
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 927	51 105
Kokku müügitulu	54 927	51 105
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Veokite rentimine	0	3 103
Üüritulu	54 927	48 002
Kokku müügitulu	54 927	51 105

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute ja materiaalsete põhivarade müügist	45 984	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 939	84
Kokku muud äritulud	52 923	84

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-396	-363
Kindlustuskulud	-1 600	-1 852
Raamatupidamis-, audit- ja juriidilisteenused	-10 223	-6 530
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 231	-11 648
Sõiduautodega seotud kulud	-3 971	-1 951
Muud	-1 384	-2 352
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-43 805	-24 696

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-13 466	-15 155
Sotsiaalmaksud	-6 313	-7 030
Kokku tööjõukulud	-19 779	-22 185
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	500 000	125 000
Eesti	0	0	500 000	125 000
Kokku	0	0	500 000	125 000

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 101
Kokku müüdnud	0	3 101

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	9 203	9 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA JEKIMENKO	Juhatuse liige	01.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvare Invest OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Kvare Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 14, kõigis olulistes osades õiglaselt Kvare Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestuseksperide 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) esitama 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 auditit 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 asjasepuutuvast 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 printsiibist on põhjendatud, ja – saadud auditi tõendusmaterjali põhjal – selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kvare Invest OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või, kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 85

ECOVIS Stella Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 167

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

06.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	06.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 458 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 479
Kokku	1 488 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 488 010
Kokku	1 488 010

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 458 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 479
Kokku	1 488 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 488 010
Kokku	1 488 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54927	100.00%	Jah

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