

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Aktsiaselts Kingstor

**registrikood:** 10541079

**tänavaga nimi ja maja number:** Liivalaia tn 42-9

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 3850818, +372 5040113

**faks:** +372 3850167

**e-posti aadress:** neli.kuningat@neti.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 9  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad             | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                    | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                | 12 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele                 | 12 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 12 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                     | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                         | 13 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud         | 13 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                       | 13 |
| Lisa 15 Muud ärikulud                     | 14 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                  | 14 |
| Aruande allkirjad                         | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 17 |

## Tegevusaruanne

AS Kingstor alustas tegevust 1999.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja käitlus. 2022.aastal osutati teenuseid 262 678 euro eest (EMTAK 61201).

Juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Osalise tööajaga töötajate arv oli 1. Töötasu maksti 2022.aastal kogusummas 4600 eurot. Juhatuse ja nõukogu liikmete tagasikutsumisel soodustusi ettenähtud ei ole. Nõukogu liikmete ja juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

| Tähtsamad finantssuhtarvud                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ärirentaablus % (ärikasum/müügitulu*100)                       | 665.75     | -11.40     |
| Puhasrentaablus % (puhaskasum/müügitulu*100)                   | 651.27     | -37.40     |
| Omakapitali tootlus ROE % (puhaskasum/keskmine omakapital*100) | 196.93     | -147.20    |
| Koguvara rentaablus % (puhaskasum/keskmine koguvara*100)       | 37.95      | -2.6       |

Seoses kõrgete energiahindade ja soojusenergiiahindadega tõusid ettevõtte kulud ja tulud.

Kersti Sarapuu  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 702            | 15 169           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 37 200           | 56 337           | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>39 902</b>    | <b>71 506</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 420 000        | 2 658 163        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 47 443           | 68 201           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 467 443</b> | <b>2 726 364</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 507 345</b> | <b>2 797 870</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 44 540           | 10 695           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 38 998           | 35 446           | 8,9     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>83 538</b>    | <b>46 141</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 699 724        | 2 738 400        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 699 724</b> | <b>2 738 400</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 783 262</b> | <b>2 784 541</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 25 560           | 25 560           | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 561            | 2 561            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -14 792          | 59 556           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 710 754        | -74 348          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 724 083</b> | <b>13 329</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 507 345</b> | <b>2 797 870</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022             | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 262 678          | 198 614        | 12      |
| Muud äritulud                               | 840              | 6 988          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -220 046         | -145 012       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -18 067          | -18 484        | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -6 155           | -7 435         | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 805           | -57 335        | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | 1 732 325        | 0              | 15      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 748 770</b> | <b>-22 664</b> |         |
| Intressikulud                               | -109 770         | -87 294        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 71 754           | 35 610         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 710 754</b> | <b>-74 348</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 710 754</b> | <b>-74 348</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

2022.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumi väljatoomiseks kasutatakse skeemi 1.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aastaaruannet koostades on kasutatud lühendatud väikeettevõtte kategooria vorme.

### Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse aastaaruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarvete jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenuõuded) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Iga bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuste languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuste langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hooneid, mida ettevõtte üürib välja kasutusrendi tingimustel. 2022. aastal on kinnisvarainvesteeringu objektid kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud vara maksumusega üle 640 euro ning kasutusajaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutusele võtmist võimaldavatest välja minekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes tööeast. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

Masinad ja seadmed 15 % aastas

Muu materiaalne põhivara 5-25 % aastas

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 640 euro

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed       | 7 aastat       |
| Muu materiaalne põhivara | 4-7 aastat     |
| Kinnisvarainvesteeringud | 50 aastat      |

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised varaomandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muid rendilepinguid kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirent võetakse arvele kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulul ja kohustistes jääkväärtuses.

Kasutusrendimakse kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusmaksumusega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumused on üldjuhul võrdsed nende nominaalväärtustega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuste arvestus toimub kasutades intressimäära meetodit.

**Tulud**

Teenuste müügist saadud tulu kajastatakse vastavalt teenuste täimise valmidusastmele. Teenuste täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes seni tehtud osast võrreldes kogukuluga. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul arvestatakse intressikulu kassapõhiselt.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks on juhtkonnaga seotud ettevõtted ja pereliikmed.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 195          | 3 625         |
| Arvelduskontod    | 2 507        | 11 544        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 702</b> | <b>15 169</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 17 589        | 17 589         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 17 589        | 17 589         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 16 273        | 16 273         | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 338         | 3 338          | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>37 200</b> | <b>37 200</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 14 914        | 14 914         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 14 914        | 14 914         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 16 273        | 16 273         | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 25 150        | 25 150         | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>56 337</b> | <b>56 337</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022   |            | 31.12.2021    |            |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg  | Ettemaks      | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 3 338        | 0          | 25 150        | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 154        | 0             | 194        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 264        | 0             | 330        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 16         | 0             | 20         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 20         | 0             | 24         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 338</b> | <b>454</b> | <b>25 150</b> | <b>568</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | Ehitised   | Kokku      |
| <b>31.12.2020</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 2 757 448  | 2 757 448  |
| Akumuleeritud kulum    | -197 128   | -197 128   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 560 320  | 2 560 320  |
|                        |            |            |
| Ostud ja parendused    | 153 493    | 153 493    |
| Amortisatsioonikulu    | -55 650    | -55 650    |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2021</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 2 910 942  | 2 910 942  |
| Akumuleeritud kulum    | -252 779   | -252 779   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 658 163  | 2 658 163  |
|                        |            |            |
| Ümberliigitamised      | -2 658 163 | -2 658 163 |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2022</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 0          | 0          |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0          | 0          |

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2021</b>                         | 2 658 163 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 743 884 |
| Ümberliigitamised                         | 17 953    |
| <b>31.12.2022</b>                         | 4 420 000 |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 262 678 | 198 614 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 224 646 | 150 587 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                                  |         |                                   | Kokku   |
|--------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
|                                                  | Maa     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |         |
| <b>31.12.2020</b>                                |         |                                   |         |
| Soetusmaksumus                                   | 17 953  | 3 880                             | 21 833  |
| Akumuleeritud kulum                              |         | -290                              | -290    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 17 953  | 3 590                             | 21 543  |
|                                                  |         |                                   |         |
| Ostud ja parendused                              |         | 48 343                            | 48 343  |
| Amortisatsioonikulu                              |         | -1 685                            | -1 685  |
|                                                  |         |                                   |         |
| <b>31.12.2021</b>                                |         |                                   |         |
| Soetusmaksumus                                   | 17 953  | 52 223                            | 70 176  |
| Akumuleeritud kulum                              |         | -1 975                            | -1 975  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 17 953  | 50 248                            | 68 201  |
|                                                  |         |                                   |         |
| Ostud ja parendused                              |         | 0                                 | 0       |
| Amortisatsioonikulu                              |         | -2 805                            | -2 805  |
| Ümberliigitamised                                | -17 953 |                                   | -17 953 |
| Ümberliigitamised<br>kinnisvarainvesteeringutega | -17 953 |                                   | -17 953 |
|                                                  |         |                                   |         |
| <b>31.12.2022</b>                                |         |                                   |         |
| Soetusmaksumus                                   | 0       | 52 223                            | 52 223  |
| Akumuleeritud kulum                              |         | -4 780                            | -4 780  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 0       | 47 443                            | 47 443  |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                     | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                     |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline laen                    | 5 864      | 5 864                             |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>    | 5 864      | 5 864                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Maaelu Edendamise SA Laen           | 1 478 400  | 9 600                             | 1 468 800           | 0           | 5%           | EUR         | 30.11.2027  |
| Maaelu Edendamise SA COVID -19 Laen | 1 260 000  | 29 076                            | 219 689             | 1 011 235   | 1-4%         | EUR         | 31.05.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>    | 2 738 400  | 38 676                            | 1 688 489           | 1 011 235   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>        | 2 744 264  | 44 540                            | 1 688 489           | 1 011 235   |              |             |             |

  

|                                     | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                     |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline laen                    | 1 095      | 1 095                             |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>    | 1 095      | 1 095                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Maaelu Edendamise SA Laen           | 1 488 000  | 9 600                             | 129 626             | 1 348 774   | 5%           | EUR         | 30.11.2027  |
| Maaelu Edendamise SA COVID -19 Laen | 1 260 000  | 0                                 | 190 475             | 1 069 525   | 1-4%         | EUR         | 31.05.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>    | 2 748 000  | 9 600                             | 320 101             | 2 418 299   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>        | 2 749 095  | 10 695                            | 320 101             | 2 418 299   |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Maa                                                   | 0                | 17 953           |
| Ehitised                                              | 4 467 443        | 2 658 163        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>4 467 443</b> | <b>2 676 116</b> |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 37 771        | 37 771         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 617           | 617            | 9       |
| Võlad seotud osapooltele         | 0             | 0              | 16      |
| Maksuvõlad                       | 454           | 454            | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 156           | 156            |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 156           | 156            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>38 998</b> | <b>38 998</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 31 244        | 31 244         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 308           | 308            | 9       |
| Võlad seotud osapooltele         | 3 326         | 3 326          | 16      |
| Maksuvõlad                       | 568           | 568            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>35 446</b> | <b>35 446</b>  |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 617        | 308        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>617</b> | <b>308</b> |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021 |
|---------------------------------------------|------------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |            |
| Võimalikud dividendid                       | 1 356 770        | 0          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 339 192          | 0          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 695 962</b> | <b>0</b>   |

Ettevõtte on COVID-19 laen bio- ja maamajanduse ettevõtjatele, mille tagatiseks on seatud hüpoteek Pärnu tn 6, Paide linn kinnistu nr. 45136 hoonestusõigusele 1 650 000 euro ulatuses; ühishüpoteek kinnistud nr. 34336, 5967001, 5967901 summas 1 625 000 eurot ja hüpoteek summas 550 000 eurot kinnistul nr. 34336 Suur-Aia tn 5/7, Paide. Intressimäär on 1% kuni 31.05.2022 ning 4% alates 01.06.2022. Samuti on ettevõtte võetud laen ujula rajamiseks Pärnu 6, Suur-Aia 5/7, Paide linn Järvamaal, mille tagatiseks on hüpoteek summas 1 650 000 eurot kinnistule registriosa 45136 aadressil Pärnu tn 6, Paide linn, Järvamaa, mille intressimäär on 5% aastas.

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 560     | 25 560     |
| Aktsiate arv (tk)    | 400        | 400        |
| Aktsiate nimiväärtus | 63.90      | 63.90      |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                                             | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                 |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                |                |                |
| Eesti                                                       | 262 678        | 198 614        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                  | <b>262 678</b> | <b>198 614</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                      | <b>262 678</b> | <b>198 614</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                               |                |                |
| 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus | 262 678        | 198 614        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                      | <b>262 678</b> | <b>198 614</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 143           | 1 125         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 467           | 467           |
| Muud                                   | 17 457        | 16 892        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>18 067</b> | <b>18 484</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                       | 4 600        | 5 575        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 1 555        | 1 860        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>6 155</b> | <b>7 435</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1            | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |              |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 1            |

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                          | 2022             | 2021     |
|------------------------------------------|------------------|----------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | 1 732 335        | 0        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised           | -10              | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>               | <b>1 732 325</b> | <b>0</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                  |              |              |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 864        | 1 095        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>5 864</b> | <b>1 095</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |               |               |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 16 273        | 16 273        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>16 273</b> | <b>16 273</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                                            | 31.12.2021    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 16 273        | 0            | 0                          | 16 273        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                                               | <b>16 273</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>16 273</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2021   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 095        | 4 769         | 0                           | 5 864        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>1 095</b> | <b>4 769</b>  | <b>0</b>                    | <b>5 864</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                                                  | 2022           |          | 2021          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------------|----------|
|                                                                                                                                                         | Teenused       | Põhivara | Teenused      | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 242 098        |          | 79 412        |          |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                                                     | <b>242 098</b> |          | <b>79 412</b> |          |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2022     |               | 2021     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|----------------|
|                                                                                                                                                         | Teenused | Põhivara      | Teenused | Põhivara       |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |          | 13 860        |          | 242 203        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    |          | <b>13 860</b> |          | <b>242 203</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Aktsiaselts Kingstor (registrikood: 10541079) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARIT KRYEZIU      | Juhatuse liige     | 03.11.2023           |
| KERSTI SARAPUU     | Juhatuse liige     | 03.11.2023           |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kingstor aktsionäridele

Oleme üle vaadanud Aktsiaselts Kingstor raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 3 kuni 15.

## 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Kingstor finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Triin Seli

Vandeaudiitori number 670

AB Birchwood Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 275

Tehnika tn 55, Tallinn, Harju maakond, 10136

06.11.2023

# Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kingstor (registrikood: 10541079) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TRIIN SELI         | Vandeaudiitor      | 06.11.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -14 792          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 710 754        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 695 962</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Tulevaste perioodide kahjumi katteks         | 1 695 962        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 695 962</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 262678          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Telefon         | +372 3850818          |
| Faks            | +372 3850167          |
| Mobiiltelefon   | +372 5040113          |
| E-posti aadress | neli.kuningat@neti.ee |