

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Laenukohustised	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 22 Intressikulud	19
Lisa 23 Intressitulud	19
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	19
Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

KSTN Kapital OÜ tegelev kinnisvara ning finantsinvesteeringutega. 2022.a. oli teenitud müügitulu 96 tuhat eurot.

2022.a. jooksul kestunud kinnisvara Kullassepa 2/Dunkri 1, Tallinn kapitaalremont plaanitakse lõpetada 2024.a. kevadel.

Majandusaasta jooksul soetati tütarettevõtte, kelle bilansis on kinnisvara elamu ehitamiseks. Pidevalt muutuv turusituatsioonil potentsiaalne klient loobus elamu ehitamiseks ning kinnisvara oli müüdud peale bilansipäeva. Tütarettevõtte plaanitakse likvideerida.

KSTN Kapital OÜ 2023.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.

Eelmisel aastal ettevõtte dividendide ei maksnud, suunates teenitud kasumi oma tegevuse laiendamiseks. Järgmisel aasta 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 (31.12.2021: 2). Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 18 tuhat (2021: 18 tuh) eurot. KSTN Kapital OÜ juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud ning juhatuse liikmetele muid soodustusi, s.h. nende lahkumisel juhatausest, ei ole ettenähtud.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (eurot)	95 947	446 428
Ärikasuml määr, %	-1189,46%	-178,50%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,99	1,81
ROA	-19,58%	23,86%
ROE	-108,95%	69,08%

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

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 021	38 900	2
Finantsinvesteeringud	2 963 810	3 287 820	3
Nõuded ja ettemaksed	113 752	114 371	4,5
Varud	0	11 610	
Kokku käibevarad	3 093 583	3 452 701	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	300 000	0	7
Kinnisvarainvesteeringud	2 995 846	3 509 000	8
Materiaalsed põhivarad	296 346	305 204	9
Kokku põhivarad	3 592 192	3 814 204	
Kokku varad	6 685 775	7 266 905	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 017 334	1 896 429	11
Võlad ja ettemaksed	17 366	12 624	5,12
Kokku lühiajalised kohustised	1 034 700	1 909 053	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 413 002	2 831 884	11
Võlad ja ettemaksed	36 700	15 700	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	4 449 702	2 847 584	
Kokku kohustised	5 484 402	4 756 637	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	14
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 499 268	765 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895	1 734 057	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 201 373	2 510 268	
Kokku omakapital	1 201 373	2 510 268	
Kokku kohustised ja omakapital	6 685 775	7 266 905	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	95 947	446 428	15
Muud äritulud	13 000	11 000	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-81 187	
Mitmesugused tegevuskulud	-188 540	-177 129	17
Tööjõukulud	-35 361	-18 475	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 012	-13 408	9
Muud ärikulud	-1 003 289	-964 123	19
Ärikasum (kahjum)	-1 141 255	-796 894	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 080 264	0	6,20
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-600 736	1 956 753	21
Intressitulud	46 234	10	23
Intressikulud	-64 623	-64 132	22
Muud finantstulud ja -kulud	1 531 749	638 320	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 308 895	1 734 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895	1 734 057	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 308 895	1 734 057	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 141 255	-796 894	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 012	13 408	9
Muud korrigeerimised	984 000	951 000	16,19
Kokku korrigeerimised	1 007 012	964 408	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	621	-96 546	4
Varude muutus	11 610	-11 610	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 259	12 241	5,12
Kokku rahavood äritegevusest	-96 753	71 599	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 154	-318 612	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 200 000	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-1 550 000	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 252 069	-581 666	3,7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	633 842	603 058	3
Antud laenud	-300 000	0	25
Antud laenude tagasimaksed	300 000	0	25
Laekunud intressid	46 233	10	4,23
Laekunud dividendid	31 945	241	21
Muud laekumised investeerimistegevusest	8 445	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 095 758	-1 496 969	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 132 055	2 024 000	11,25
Saadud laenude tagasimaksed	-896 150	-514 436	11,25
Makstud intressid	-64 141	-63 681	12,22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 171 764	1 445 883	
Kokku rahavood	-20 747	20 513	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 900	14 441	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 747	20 513	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 132	3 946	24
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 021	38 900	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	10 000	1 000	765 211	776 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 734 057	1 734 057
31.12.2021	10 000	1 000	2 499 268	2 510 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 308 895	-1 308 895
31.12.2022	10 000	1 000	1 190 373	1 201 373

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KSTN Kapital OÜ 31.12.2022.aastal lõppenud majandusaasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtte finantsnäitajad on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Konsolideeritud aruannetes on käsitletud ema- ja tütarettevõtet ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud. Kontserni kuuluvad ettevõtted on koostanud oma aruanded järgides samu arvestuspõhimõtteid. Juhul kui mõni konsolideeritav tütarettevõtte on koostanud oma aruande mingites muudest põhimõtetest lähtuvalt, enne konsolideerimise läbiviimist tütarettevõtete aruannetes on tehtud vajalikud korrektureid, mis viisid need kooskõlla kontserni arvestuspõhimõtetega.

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.

Õiglases väärtuses kajastatud finantsvarad ümberhinnatakse aruandepäeva seisuga.

Raha

Raha ning rahalahenditena 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 üksikest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares 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 algselt 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 tuletisinstrumendid, 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 algselt 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 kulutusi 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 ärioludele otsustele. KSTN Kapital OÜ käsitleb seotud osapooltena juhatuse liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassas	431	199
Raha pangakontol	14 472	38 701
Muudel finantsasutustel	1 118	0
Kokku raha	16 021	38 900

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud		
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	21
Muud	0		-12 000	-12 000	
31.12.2021	3 258 320		29 500	3 287 820	
Kajastatud õiglates väärtuses	3 258 320		29 500	3 287 820	
Soetamine	459 551	492 518		952 069	
Müük müügihinnas või lunastamine	-604 342			-604 342	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-642 237			-642 237	21
Muud			-29 500	-29 500	
31.12.2022	2 471 292	492 518	0	2 963 810	

Muude lühiajaliste finantsinvesteeringuna on kajastatud KSTN Kapital OÜ investeering Tallinna Hoiu-Laenuühistusse soetusmaksumuses. 2022.a. ettevõtte lõpetas oma liikmelisuse Tallinna Hoiu-Laenuühistus, mis oli kajastatud real muud.

Võlakirjade puhul on tegemist kaasrahastamise portaalides müügi eesmärgil soetatud võlakirjadega ja muude võlainstrumentidega.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 197	9 197	
Ostjatelt laekumata arved	24 195	24 195	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 998	-14 998	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	104 553	104 553	5
Muud nõuded	2	2	
Intressinõuded	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 752	113 752	

	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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87 655	87 655	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 371	114 371	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	300		10 131	
Üksikisiku tulumaks		325		325
Sotsiaalmaks		727		727
Kohustuslik kogumispension		44		44
Töötuskindlustusmaksed		53		53
Ettemaksukonto jääk	104 253		77 524	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	104 553	1 149	87 655	1 149

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16202148	Andreks 84 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Andreks 84 OÜ	0	1 550 000	0	0	0	-1 080 264	469 736
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 550 000	0	0	0	-1 080 264	469 736

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2021	0	
Soetamine	300 000	300 000
31.12.2022	300 000	300 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	300 000	300 000

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud panga subordineeritud võlakirjad, mis on soetatud pikaajaliseks intressitulu teenimiseks. Oma tingimuste kohaselt võlakirjad on tähtajatud. Võlakirjad hoitakse kuni lunastamiseni ning seetõttu on valitud õiglase väärtuse meetodi asemel soetusmaksumuse meetod (RTJ 3 p. 20 ja p. 35 alusel). Investeeringute korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende soetusmaksumusega. Intressitulu kajastatakse lineaarselt kasumiaruandes finantstulu kaudu. Võlakirjade intressimäär on 10 protsenti aastas. Võlakirjad on emitendi sügavalt allutatud võlakohustused, mille puhul ei ole intresside maksmine ja algse nimiväärtuse tagasimaksmine tagatud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	470 846
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-984 000
31.12.2022	2 995 846

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	95 947	55 866
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 488	14 679

Hüpoteegiga koormatud kinnisvara bilansiline maksumus seisuga 31.12.2022 on 1 341 tuh. euro.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel rakendati võrdlusmeetodi ja tulumeetodi. Võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud. Tulumeetodil hinnatava vara turuväärtuse leidmiseks kasutatud diskonteeritud rahavoo analüüsi. Diskontomääraks oli 9,5% - 10% ja kapitalisatsiooni määraks 7,5% - 8%.

Õiglase väärtuse kajastamisel oli kaasatud sertifitseeritud sõltumatu hindajate ekspertarvemused. Hindamine toimus ajavahemikul 24.04.2023 - 18.05.2023

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		14 154	14 154
Muud ostud ja parendused		14 154	14 154
Amortisatsioonikulu	-10 488	-12 524	-23 012
31.12.2022			
Soetusmaksumus	262 112	70 654	332 766
Akumuleeritud kulum	-18 354	-18 066	-36 420
Jääkmaksumus	243 758	52 588	296 346

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	95 947	55 866
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	98 919	95 947
1-5 aasta jooksul	375 669	444 075
Üle 5 aasta	0	30 513
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 212 000	1 304 000
Kokku	1 212 000	1 304 000

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	940 958	940 958			3.8%	EUR	2025	
Omanikulaen	76 376	76 376			0%	EUR	2023	25
Lühiajalised laenud kokku	1 017 334	1 017 334						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaenud	7 339 785		2 047 700	5 292 085	0%	EUR	2024-2040	25
Laenude diskonteerimine	-2 926 783			-2 926 783	6%			
Pikaajalised laenud kokku	4 413 002		2 047 700	2 365 302				25
Laenukohustised kokku	5 430 336	1 017 334	2 047 700	2 365 302				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	25
Lühiajalise laen	200 000	200 000			7%	EUR	2022	25
Lühiajalise laen	590 000	590 000			6.5%	EUR	2022	25
Lühiajalised laenud kokku	1 896 429	1 896 429						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaenud	4 210 459		0	4 210 459	0%	EUR	2024-2040	25
Laenude diskonteerimine	-1 378 575		0	-1 378 575	6%			
Pikaajalised laenud kokku	2 831 884			2 831 884				25
Laenukohustised kokku	4 728 313	1 896 429		2 831 884				

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 2022. a. majandusaasta aruandest igal mõõtmisperioodil minimaalselt 1,2 ja püsib vähemalt sellel tasemel kogu Lepingu kehtivuse jooksul. Seisuga 31.12.2022 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 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 991	1 991		
Võlad töövõtjatele	1 800	1 800		
Maksuvõlad	1 149	1 149		5
Muud võlad	6 687	6 687		
Intressivõlad	3 603	3 603		
Muud viitvõlad	3 084	3 084		
Saadud ettemaksed	42 439	5 739	36 700	
Tulevaste perioodide tulud	5 739	5 739		
Muud saadud ettemaksed	36 700		36 700	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 066	17 366	36 700	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 324	1 324		
Võlad töövõtjatele	1 800	1 800		
Maksuvõlad	1 149	1 149		5
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	

Muud pikaajalised saadud ettemaksed on rentnike poolt laekunud rendi tagatis-deposiidid, mis on kajastatud diskonteerimata, kuna võimaliku diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	952 298	1 999 414
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	238 075	499 854
Kokku tingimuslikud kohustised	1 190 373	2 499 268

Maksimaalse võimaliku tulumaksu kohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev maksimaalne tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2022. 2023 aastal ettevõtte tulumaksumäär dividendi väljamaksmisel on 20/80.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	95 947	165 866	
Tšehhi	0	280 562	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 947	446 428	
Kokku müügitulu	95 947	446 428	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	95 947	55 866	8
Korteri müük	0	110 000	
Tölketeenused	0	155 790	
Marketing	0	124 772	
Kokku müügitulu	95 947	446 428	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13 000	11 000	8
Kokku muud äritulud	13 000	11 000	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-1 853	-3 299
Elektrienergia	-1 853	-3 299
Veevarustusteenused	-324	-150
Mitmesugused bürookulud	-3 555	-24 753
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 991	-3 550
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-3 200
Remondikulud	-138 938	-117 978
Muud	-37 879	-24 199
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-188 540	-177 129

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-26 428	-13 829
Sotsiaalmaksud	-8 722	-4 536
Pensionikulu	-211	-110
Kokku tööjõukulud	-35 361	-18 475
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-997 000	-962 000	8
Maamaks	-6 289	-2 123	
Kokku muud ärikulud	-1 003 289	-964 123	

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 080 264	0	6
Tütarettevõtte soetamisel tekkinud positiivse firmaväärtuse allahindlus	-1 080 264	0	6
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 080 264	0	6

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud väärtpaberite ostu-müügist	-100 230	346 931	3
Finantstulud väärtpaberite ümberhindlustest	5 721	1 623 423	3
Finantskulud väärtpaberite ümberhindlustest	-547 728	-13 842	3
Finantstulud dividendidelt	31 945	241	
Muud finantstulud	9 556	0	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-600 736	1 956 753	

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-64 623	-64 132
Kokku intressikulud	-64 623	-64 132

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu võlakirjadelt	43 592	0	3,7
Intressitulu laenudelt	2 139	0	25
Muud intressitulud	503	10	
Kokku intressitulud	46 234	10	

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 132	3 946	
Finantstulud (+) kulud (-) laenude diskonteerimine	1 533 881	634 374	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 531 749	638 320	

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 376	849 321
Kokku laenukohustised	76 376	849 321

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 413 003	2 831 884
Kokku laenukohustised	4 413 003	2 831 884

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	300 000	0	2 139
Kokku antud laenud	300 000	300 000	0	2 139

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 502 521	3 132 055	790 000	7 844 576	25 363
Kokku laenukohustised	5 502 521	3 132 055	790 000	7 844 576	25 363

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

Juhatastele tasusid ei ole makstud.

Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva, 2023. aastal, müüdi tütarettevõtte kinnisvarainvesteering, mille tütarettevõtte ja kontsern omandasid aruandeaastal (2022). Kinnisvara müüdi kahjumiga. Lähtudes selle objekti eksperthinnangust ja müügilepingust, mis tekkisid enne käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande kinnitamist, on emaettevõtja investeering tütarettevõttesse ja tütarettevõtte kinnisvarainvesteeringu bilansilised väärtused bilansipäeva (31.12.2022) seisuga vastavalt langenud. Nende väärtuste languste tulemused on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	16 008	38 900
Finantsinvesteeringud	2 963 811	3 287 820
Nõuded ja ettemaksed	114 874	114 371
Varud	0	11 610
Kokku käibevarad	3 094 693	3 452 701
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	469 736	0
Finantsinvesteeringud	300 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 525 000	3 509 000
Materiaalsed põhivarad	296 346	305 204
Kokku põhivarad	3 591 082	3 814 204
Kokku varad	6 685 775	7 266 905
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 017 334	1 896 429
Võlad ja ettemaksed	17 365	12 624
Kokku lühiajalised kohustised	1 034 699	1 909 053
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 413 003	2 831 884
Võlad ja ettemaksed	36 700	15 700
Kokku pikaajalised kohustised	4 449 703	2 847 584
Kokku kohustised	5 484 402	4 756 637
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 499 268	765 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895	1 734 057
Kokku omakapital	1 201 373	2 510 268
Kokku kohustised ja omakapital	6 685 775	7 266 905

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	95 947	446 428
Muud äritulud	13 000	11 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-81 187
Mitmesugused tegevuskulud	-188 060	-177 129
Tööjõukulud	-35 361	-18 475
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 012	-13 408
Muud ärikulud	-1 001 006	-964 123
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 138 492	-796 894
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 080 264	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-603 500	1 956 753
Intressitulud	46 235	10
Intressikulud	-64 624	-64 132
Muud finantstulud ja -kulud	1 531 750	638 320
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 308 895	1 734 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895	1 734 057

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 138 492	-796 894
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 012	13 408
Muud korrigeerimised	984 000	951 000
Kokku korrigeerimised	1 007 012	964 408
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	621	-96 546
Varude muutus	11 610	-11 610
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 259	12 241
Kokku rahavood äritegevusest	-93 990	71 599
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-14 154	-318 612
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 200 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 550 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 252 069	-581 666
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	633 842	603 058
Antud laenud	-300 000	0
Antud laenude tagasimaksed	300 000	0
Laekunud intressid	46 233	10
Laekunud dividendid	31 945	241
Muud laekumised investeerimistegevusest	5 669	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 098 534	-1 496 969
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 132 055	2 024 000
Saadud laenude tagasimaksed	-896 150	-514 436
Makstud intressid	-64 141	-63 681
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 171 764	1 445 883
Kokku rahavood	-20 760	20 513
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 900	14 441
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 760	20 513
Valuutakursside muutuste mõju	-2 132	3 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 008	38 900

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	10 000	1 000	765 211	776 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 734 057	1 734 057
31.12.2021	10 000	1 000	2 499 268	2 510 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 308 895	-1 308 895
31.12.2022	10 000	1 000	1 190 373	1 201 373
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-469 736	-469 736
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			469 736	469 736
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	10 000	1 000	1 190 373	1 201 373

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2024

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KOSTIN	Juhatuse liige	31.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KSTN KAPITAL OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud KSTN KAPITAL OÜ ja tema tütaretevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori 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 auditi 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Lesta tn 11-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

31.01.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	31.01.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 499 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895
Kokku	1 190 373
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 373
Kokku	1 190 373

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 499 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 308 895
Kokku	1 190 373
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 373
Kokku	1 190 373

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	95947	100.00%	Jah

Sidevahendid

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