

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10539438

tänava nimi, maja ja korteri number: Kadaka tee 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10621

telefon: +372 6622680

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee

veebilehe aadress: www.kvatro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraomanikele korrashoiuteenuse, mis sisaldab kinnisvara haldus-, tehnosüsteemide hooldus-, heakorra- ja raamatupidamisteenust, osutamine.

Ettevõtte on tegutsenud Eesti turul juba üle kahekümne aasta. Alates 2013. aastast on Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ laiendanud oma tegevust väljaspoole Tallinna piirkonda. Käesoleva majandusaasta lõpuks pakub Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ oma teenuseid lisaks Harjumaale ka Tartumaal, Põlvamaal ning Järvamaal.

Tütarettevõtetest tegutseb omas valdkonnas Kvatro Õigusbüroo OÜ.

Viimaste aastate suurimaks projektiks on olnud investeerimine uue kliendihalduskeskkonna "Haldusnet" arengusse. Uus keskkond võeti täielikult kasutusele 2017. aasta lõpuks ning selle arendused jätkuvad ka edaspidi.

Emaettevõtte konsolideerimata käive oli 2023. aastal 5,7 miljonit eurot (2022. aastal 5,3 miljonit eurot). Majandusaasta lõppes 189 tuhande eurose kasumiga (2022. aastal 55 tuhat eurot).

2024. aasta suurimaks väljakutseks on konkurentsivõime säilitamine, mida lisaks tõusvatele tööjõukuludele mõjutab viimasel aastal tihenunud konkurents.

Konsolideerimata aruande põhjal

			2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse üldine kattekordaja	käibevara	(näitab maksevõime üldist taset)	1,25	1,04
	lühiajalised kohustused	hea 1 - 2 vahel		
Maksevalmiduskordaja	raha	(näitab kõrglikviidse vara olemasolu lüh.koh.katteks)	0,32	0,19
	lühiajalised kohustused	hea 0,5 ja vähem		
Kohustuste üldine kattekordaja	aktiva (varad) kokku	(näitab, kui palju on firmal koguvara kõigi kohustuste katteks)	2,38	2,27
	kohustused kokku			
Ostjate debit.võlgnevuse laekumissagedus	müügitulu	(näitab kui hästi saadaolevad arved rahaks muutuvad)	9,15	10,26
	ostjate laekumata arved			
Müügikäibe puhasrentaablus	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, millise osa moodustab kasum firma müügi kogusest)	0,03	0,01
	müügitulu			
ROA (koguvara puhasrentaablus)	aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(näitab, kui hästi firma varasid on kasutatud)	0,09	0,03
	aktiva (varad) kokku			
ROE (omakapitali puhasrentaablus)	müügitulu	(näitab iga omakapitali euro tulutoovust)	4,97	5,34
	omakapital kokku			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	232 956	123 676	
Nõuded ja ettemaksed	683 911	556 705	2
Kokku käibevarad	916 867	680 381	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556	
Kinnisvarainvesteeringud	219 241	191 090	5
Materiaalsed põhivarad	495 626	568 724	6
Immateriaalsed põhivarad	353 077	329 912	7
Kokku põhivarad	1 070 500	1 092 282	
Kokku varad	1 987 367	1 772 663	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 342	75 776	10
Võlad ja ettemaksed	673 529	573 252	11
Kokku lühiajalised kohustised	731 871	649 028	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	104 571	131 700	10
Kokku pikaajalised kohustised	104 571	131 700	
Kokku kohustised	836 442	780 728	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 746	4 746	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	956 549	931 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188 991	55 248	
Kokku omakapital	1 150 925	991 935	
Kokku kohustised ja omakapital	1 987 367	1 772 663	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 723 280	5 300 760	13
Muud äritulud	189 700	264 390	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 619 528	-2 027 084	15
Mitmesugused tegevuskulud	-619 298	-578 771	16
Tööjõukulud	-3 165 004	-2 647 054	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-297 273	-239 200	
Muud ärikulud	-6 835	-3 799	
Ärikasum (kahjum)	205 042	69 242	
Intressitulud	508	45	
Intressikulud	-10 803	-7 411	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	194 747	61 876	
Tulumaks	-5 756	-6 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188 991	55 248	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga – rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogumiga, mille põhinõuded kehtestatakse käesoleva seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on lihtsustatud aruandega. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruande. Emaettevõtte aruannetes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh. tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2-20% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalselt vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Hilisemate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algselt tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (remont, hooldus), on kajastatud perioodi kuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalselt põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitehnika 20-40%
- Tööriistad ja muu inventar 20-50%
- Sõidukid 20-30%

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanikke, tütarettvõtteid, juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	625 595	625 595	
Ostjatelt laekumata arved	625 595	625 595	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190	190	3
Ettemaksed	39 066	39 066	
Tulevaste perioodide kulud	39 034	39 034	
Muud makstud ettemaksed	32	32	
Muud lühiajalised nõuded	19 060	19 060	
Kokku nõuded ja ettemaksed	683 911	683 911	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	516 329	516 329	
Ostjatelt laekumata arved	516 329	516 329	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	795	795	3
Ettemaksed	27 510	27 510	
Tulevaste perioodide kulud	27 504	27 504	
Muud makstud ettemaksed	6	6	
Muud lühiajalised nõuded	12 071	12 071	
Kokku nõuded ja ettemaksed	556 705	556 705	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		6 627
Käibemaks		56 300		48 758
Üksikisiku tulumaks		46 373		30 234
Erisoodustuse tulumaks		210		242
Sotsiaalmaks		85 123		59 115
Kohustuslik kogumispension		2 079		1 777
Töötuskindlustusmaksed		6 027		4 206
Ettemaksukonto jääk	190		795	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	190	196 112	795	150 959

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11994989	Kvatro Õigusbüroo OÜ	Eesti	Õigusteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Kvatro Õigusbüroo OÜ	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 556	2 556

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	178 631	178 631
Akumuleeritud kulum	-38 134	-38 134
Jääkmaksumus	140 497	140 497
Ostud ja parendused	62 390	62 390
Amortisatsioonikulu	-11 797	-11 797
31.12.2022		
Soetusmaksumus	241 021	241 021
Akumuleeritud kulum	-49 931	-49 931
Jääkmaksumus	191 090	191 090
Ostud ja parendused	42 345	42 345
Amortisatsioonikulu	-14 194	-14 194
31.12.2023		
Soetusmaksumus	283 366	283 366
Akumuleeritud kulum	-64 125	-64 125
Jääkmaksumus	219 241	219 241

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 469	29 263
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 152	31 664

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	5 964	374 967	740 261	43 476	39 648	1 204 316
Akumuleeritud kulum		-159 481	-369 667	-14 988		-544 136
Jääkmaksumus	5 964	215 486	370 594	28 488	39 648	660 180
Ostud ja parendused		8 698	108 987	22 479		140 164
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		8 698				8 698
Muud ostud ja parendused			108 987	22 479		131 466
Amortisatsioonikulu		-41 904	-111 675	-11 333		-164 912
Müügid (jääkmaksumuses)			-27 060			-27 060
Ümberliigitamised					-39 648	-39 648
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					-39 648	-39 648
31.12.2022						
Soetusmaksumus	5 964	383 665	804 435	65 955	0	1 260 019
Akumuleeritud kulum		-201 385	-463 589	-26 321		-691 295
Jääkmaksumus	5 964	182 280	340 846	39 634	0	568 724
Ostud ja parendused		19 207	92 810	1 039		113 056
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		19 207				19 207
Muud ostud ja parendused			92 810	1 039		93 849
Amortisatsioonikulu		-33 833	-104 867	-12 609		-151 309
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-585			-585
Müügid (jääkmaksumuses)			-34 260			-34 260
31.12.2023						
Soetusmaksumus	5 964	402 872	761 420	66 994	0	1 237 250
Akumuleeritud kulum		-235 218	-467 476	-38 930		-741 624
Jääkmaksumus	5 964	167 654	293 944	28 064	0	495 626

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	49 322	28 078
Transpordivahendid	49 322	28 078
Kokku	49 322	28 078

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arenguväljaminekud	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	436 579	20 547		457 126
Akumuleeritud kulum	-158 727	-13 721		-172 448
Jääkmaksumus	277 852	6 826		284 678
Ostud ja parendused	107 725	0		107 725
Amortisatsioonikulu	-60 888	-1 603		-62 491
31.12.2022				
Soetusmaksumus	544 304	20 547		564 851
Akumuleeritud kulum	-219 615	-15 324		-234 939
Jääkmaksumus	324 689	5 223		329 912
Ostud ja parendused	81 330		73 605	154 935
Amortisatsioonikulu	-57 856	-1 602		-59 458
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-72 312			-72 312
31.12.2023				
Soetusmaksumus	625 634	20 547	73 605	719 786
Akumuleeritud kulum	-349 783	-16 926		-366 709
Jääkmaksumus	275 851	3 621	73 605	353 077

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Luminor Liising AS	4 395	4 395		3 k EURIBOR + 2,95%	EUR	01/2024
Swedbank Liising AS	51 866	18 303	33 563	6 k EURIBOR + 2,29%	EUR	12/2026
SEB Liising AS	87 737	16 729	71 008	3 k EURIBOR + 2,25%	EUR	12/2028
Kapitalirendikohustised kokku	143 998	39 427	104 571			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Luminor Liising AS	10 542	6 147	4 395	3 k EURIBOR + 2,95%	EUR	01/2024
Swedbank Liising AS	92 930	38 231	54 699	6 k EURIBOR + 2,29%	EUR	12/2026
SEB Liising AS	67 409	15 181	52 228	6 k EURIBOR + 2,0%	EUR	01/2027
Kapitalirendikohustised kokku	170 881	59 559	111 322			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	178 449	186 572
Kokku	178 449	186 572

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	32 469	29 263
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	147 674	103 450
Kokku	147 674	103 450

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	190 698	164 648

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	18 915	18 915			6,05%	12/2024	
Lühiajalised laenud kokku	18 915	18 915					
Kapitalirendikohustised kokku	143 998	39 427	104 571				8
Laenukohustised kokku	162 913	58 342	104 571				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	36 595	16 217	20 378		6,06%	18.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	36 595	16 217	20 378				
Kapitalirendikohustised kokku	170 881	59 559	111 322				8
Laenukohustised kokku	207 476	75 776	131 700				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	125 212	128 179
Kokku	125 212	128 179

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	159 373	159 373	
Võlad töövõtjatele	242 424	242 424	
Maksuvõlad	196 112	196 112	3
Muud võlad	70 018	70 018	
Muud viitvõlad	70 018	70 018	
Saadud ettemaksed	4 619	4 619	
Muud saadud ettemaksed	4 619	4 619	
Ostjate ettemaksed	983	983	
Kokku võlad ja ettemaksed	673 529	673 529	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	123 639	123 639	
Võlad töövõtjatele	221 903	221 903	
Maksuvõlad	150 959	150 959	3
Muud võlad	71 183	71 183	
Muud viitvõlad	71 183	71 183	
Saadud ettemaksed	4 553	4 553	
Muud saadud ettemaksed	4 553	4 553	
Ostjate ettemaksed	1 015	1 015	
Kokku võlad ja ettemaksed	573 252	573 252	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	916 432	789 240
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	229 108	197 310
Kokku tingimuslikud kohustised	1 145 540	986 550

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 723 280	5 300 760
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 723 280	5 300 760
Kokku müügitulu	5 723 280	5 300 760
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommunaalteenuste vahendamine	51 962	347 015
Kinnisvara haldus ja hooldus	5 657 387	4 924 482
Muud tulud	13 931	29 263
Kokku müügitulu	5 723 280	5 300 760

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	15 062	1 017
Traavid, viivised ja hüvitised	106 816	216 597
Muud	67 822	46 776
Kokku muud äritulud	189 700	264 390

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 004 600	1 041 434
Müügi eesmärgil ostetud teenused	549 608	623 003
Kommunaalteenused	65 320	362 647
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 619 528	2 027 084

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	94 635	97 453
Energia	118 610	133 972
Kütus	118 610	133 972
Mitmesugused bürookulud	119 672	136 078
Koolituskulud	12 224	7 566
Sõidukitega seotud kulud	236 072	172 648
IT ja sidekulud	38 085	31 054
Kokku mitmesugused tegevuskulud	619 298	578 771

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 379 634	1 989 181
Sotsiaalmaksud	785 370	657 873
Kokku tööjõukulud	3 165 004	2 647 054
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	122	122
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	126	123
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	1 908	1 690
Intressikulu kapitalirendilt	8 895	5 721
Kokku intressikulud	10 803	7 411

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	55
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 720	3 960

Kokku võlad ja ettemaksed	3 720	4 015
----------------------------------	--------------	--------------

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 681	7 070
Kokku müüdud	3 681	7 070

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	4 620	994
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 100	41 900
Kokku ostetud	46 720	42 894

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	101 192	59 864

Raamatupidamiskohustuslane ei ole juhatusele arvestatud olulisi soodustusi. Juhatuse liikmetele on arvestatud tööülesannete täitmise eest nii töötasu kui juhatuse liikme tasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2024

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRY KRASS	Juhatuse liige	18.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima

oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

19.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	27.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	956 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188 991
Kokku	1 145 540
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 145 540
Kokku	1 145 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	5689394	99.41%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Faks	+372 6622681
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee
Veebilehe aadress	www.kvatro.ee