

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kvarta Holding OÜ

registrikood: 16165708

aadress: Pärnu mnt 67a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 6819900

e-posti aadress: cross@cross.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kvarta Holding OÜ on 2021. aasta veebruaris asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte.



2021. aasta märtsis osteti Lätis tütarettevõtte Kvarta SIA. Kvarta SIA arendas Riia linnas, aadressil Gregora iela 2a, kahte korterelamut kokku 116 korteriga. Korterite ehitusega alustati 2021. aastal ning aruandeaastal anti ostjatele üle kõik 116 korterit.

Projektiga saab tutvuda: <https://hepsor.lv/kuldigasparks/en>

Alates 2022. aastast kuulub ettevõtte Hepsor AS kontserni.

Ettevõtte juhatuses on kaks liiget, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Majanduskeskkond

Läti Statistikaameti andmetel kahanes Läti majandus 2023. aastal 0,3% (2022: +2,2%). Inflatsioon oli Lätis 2023. aastal küll kõrge 9,1% (2022: 17,3%), kuid jäi alla 11,9%-ni küündinud palgaskasvule (2022: 7,5%). Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2023. aastal 6,5% (2022: 6,9%). Ehitushinnaindeks kasvas 17,1% (2022: 19,7%).

Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 2 170 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 5,2% vähem aasta varasemast ja püsib niivõrd kõrgena varem kokku lepitud eelmüügi tehingute toel. Asjaõigustehingute hinnadünaamikas jätkus müügihinna kasv, mille põhjuseks oli jätkuvalt 2021-2022. aastatel toimunud kiire ehitushinna tõus. Keskmine asjaõigustehingu hind oli 2 530 eurot/m² (2022: 2 240 eurot/m²), mis on 12,9% enam aasta varasemast. Seevastu eelmüügi hinnad on püsinud alates 2022. aasta sügisest stabiilsed keskmiselt 2 850 eurot/m² juures.

Läti Statistikaameti andmetel tõusis elamispindade hinnaindeks 2023. aastal kokku 3,8%, seejuures uusarenduste hinnaindeksi tõus oli võrreldes järelturu tehingutega kiirem moodustades kokku 6,6%.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2023	2022
Varad kokku	303	3 174 282
Omakapital	303	-240
Aruandeaasta kasum	543	-4 217

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Võlakordaja	-	1,0

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	302	15 757	
Nõuded ja ettemaksed	0	3 158 524	6
Kokku käibevarad	302	3 174 281	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1	2
Kokku põhivarad	1	1	
Kokku varad	303	3 174 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 174 522	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	0	3 174 522	
Kokku kohustised	0	3 174 522	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 740	1 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	543	-4 217	
Kokku omakapital	303	-240	
Kokku kohustised ja omakapital	303	3 174 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üldhalduskulud	-2 657	-2 731	
Muud äritulud	0	2	
Ärikasum (kahjum)	-2 657	-2 729	
Muud finantstulud ja -kulud	3 200	-1 488	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	543	-4 217	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	543	-4 217	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvarta Holding OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kvarta Holding OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Kvarta Holding OÜ on vabastatud konsolideeritud aastaaruannet esitamisest vastavalt Raamatupidamisseaduse § 29 (2). Kvarta Holding OÜ-le kuulub 100 % osalus Kvarta SIA-s.

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 tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade kajastamine bilansis lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning vajadusel korrigeeritakse seda hiljem investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingi sündmus või asjaolu muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selline asjaolu on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus või õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlused kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v. a see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse firmaväärtuse mahakandmisest.

Kvarta Holding OÜ tütarettevõtteks oli seisuga 31.12.2023 Kvarta SIA osakpataliga 4520 eurot.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavat omakapitali.

Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Ettevõtte kuulub Hepsor AS kontserni.

Lisa 2 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
40003703626	Kvarta SIA		Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023	
Kvarta SIA	1	1	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1	1	

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kvarta SIA			

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen 1	1 587 261	1 587 261			0	EUR	2023
Omanikulaen 2	1 587 261	1 587 261			0	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	3 174 522	3 174 522					
Laenukohustised kokku	3 174 522	3 174 522					

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	2
2023 osade nimiväärtused: 1 osa- 1250 1 osa- 1000 1 osa- 250 2022 osade nimiväärtused: 1 osa -1250 1 osa -1250		

Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Diskonteerimise tulu	0	284 352
Diskonteerimise kulu	0	-285 840
Muud finantstulud	3 200	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 200	-1 488

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor Latvia OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	3 158 523
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3 158 523
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 587 261
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 587 261
Kokku laenukohustised	0	3 174 522

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	3 058 523	100 000	3 158 523	0
Kokku antud laenud	3 058 523	100 000	3 158 523	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	3 158 523	0	3 158 523	0	0
Kokku antud laenud	3 158 523	0	3 158 523	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 974 523	1 587 261	1 974 523	1 587 261	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 587 261	0	1 587 261	0
Kokku laenukohustised	1 974 523	3 174 522	1 974 523	3 174 522	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 587 261	0	1 587 261	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 587 261	0	1 587 261	0	0
Kokku laenukohustised	3 174 522	0	3 174 522	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2024

Kvarta Holding OÜ (registrikood: 16165708) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	20.05.2024
ANDRES SAAME	Juhatuse liige	20.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	543
Kokku	-2 197
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 197
Kokku	-2 197

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	543
Kokku	-2 197
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 197
Kokku	-2 197

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6819900
E-posti aadress	cross@cross.ee