

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 22 Intressikulud	19
Lisa 23 Intressitulud	19
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	19
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

KSTN Kapital OÜ tegeleb kinnisvara ning finantsinvesteeringutega. 2023.a. oli teenitud konsolideeritud müügitulu 94 tuhat eurot.

2023.a. jooksul kestunud kinnisvara Kullassepa 2/Dunkri 1, Tallinn kapitaalremont plaanitakse lõpetada 2024.a. suvel.

KSTN Kapital OÜ 2024. 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. Kuigi intressivaba pikaajalised laenud diskonteeritakse sisemise intressimääraga, mille muutus osutab olulist mõju finantstulemistele aruandeaastal.

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 (31.12.2022: 2). Töötasid arvestati koos maksudega kokku 35 tuhat (2022: 35 tuh) eurot. KSTN Kapital OÜ juhatusel 2023a. oli välja makstud töötasud summas 16 tuhat eurot.

Peamised konsolideeritud majandusnäitajad ja suhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurot)	93 919	95 947
Ärikasumi määr, %	-381,21%	-1 189,46%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,92	2,99
ROA	28,15%	-19,58%
ROE	64,07%	-108,95%

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 357	16 021	2
Finantsinvesteeringud	4 571 140	2 963 810	3
Nõuded ja ettemaksed	74 146	113 752	4.5
Kokku käibevarad	4 667 643	3 093 583	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	300 000	300 000	7
Kinnisvarainvesteeringud	2 372 000	2 995 846	8
Materiaalsed põhivarad	271 722	296 346	9
Kokku põhivarad	2 943 722	3 592 192	
Kokku varad	7 611 365	6 685 775	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	918 473	1 017 334	11
Võlad ja ettemaksed	30 466	17 366	5,12
Kokku lühiajalised kohustised	948 939	1 034 700	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 285 307	4 413 002	11
Võlad ja ettemaksed	33 500	36 700	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	3 318 807	4 449 702	
Kokku kohustised	4 267 746	5 484 402	
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)	1 190 373	2 499 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 142 246	-1 308 895	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 343 619	1 201 373	
Kokku omakapital	3 343 619	1 201 373	
Kokku kohustised ja omakapital	7 611 365	6 685 775	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	93 919	95 947	15
Muud äritulud	6 000	13 000	16
Mitmesugused tegevuskulud	-220 490	-188 540	17
Tööjõukulud	-35 102	-35 361	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 624	-23 012	9
Muud ärikulud	-177 727	-1 003 289	19
Ärikasum (kahjum)	-358 024	-1 141 255	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 080 264	20
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	172 639	-600 736	21
Intressitulud	112 181	46 234	23
Intressikulud	-62 974	-64 623	22
Muud finantstulud ja -kulud	2 278 424	1 531 749	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 142 246	-1 308 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 142 246	-1 308 895	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 142 246	-1 308 895	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-358 024	-1 141 255	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	24 624	23 012	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	12 513	0	19
Muud korrigeerimised	153 000	984 000	16,19
Kokku korrigeerimised	190 137	1 007 012	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	47 110	621	4
Varude muutus	0	11 610	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 514	25 259	5,12
Muud rahavood äritegevusest	-98 896	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-210 159	-96 753	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-14 154	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	458 333	0	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-1 550 000	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 480 972	-1 252 069	3,7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 988 995	633 842	3
Antud laenud	0	-300 000	25
Antud laenude tagasimaksed	0	300 000	25
Laekunud intressid	104 677	46 233	4,23
Laekunud dividendid	57 286	31 945	21
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	8 445	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-871 681	-2 095 758	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 207 036	3 132 055	11,25
Saadud laenude tagasimaksed	0	-896 150	
Makstud intressid	-62 588	-64 141	12,22
Muud laekumised finantseerimistegevusest	284	0	24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 144 732	2 171 764	
Kokku rahavood	62 892	-20 747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 021	38 900	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	62 892	-20 747	
Valuutakursside muutuste mõju	-56 556	-2 132	24
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 357	16 021	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 142 246	2 142 246
31.12.2023	10 000	1 000	3 332 619	3 343 619

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KSTN Kapital OÜ 31.12.2023.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 korrektuurid, 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 üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes 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**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25 aastat
Muu põhivara	5 aastat

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 tulumaksukuluta. 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassas	711	431
Raha pangakontol	6 147	14 472
Muudel finantsasutustel	15 499	1 118
Kokku raha	22 357	16 021

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud		
31.12.2021	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	
Soetamine	2 229 598	1 251 374		3 480 972	
Müük müügihinnas või lunastamine	-782 230	-1 206 765		-1 988 995	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	115 353			115 353	21
31.12.2023	4 034 013	537 127		4 571 140	

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 288	7 288	
Ostjatelt laekumata arved	22 286	22 286	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 998	-14 998	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 955	31 955	5
Muud nõuded	7 506	7 506	
Intressinõuded	7 506	7 506	
Ettemaksed	27 397	27 397	
Muud makstud ettemaksed	27 397	27 397	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 146	74 146	

	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	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 595		300	
Üksikisiku tulumaks		325		325
Sotsiaalmaks		727		727
Kohustuslik kogumispension		44		44
Töötuskindlustusmaksed		53		53
Ettemaksukonto jääk	26 360		104 253	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 955	1 149	104 553	1 149

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16202148	Andreks 84 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Andreks 84 OÜ	469 736	0	0	0	0	0	469 736
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	469 736	0	0	0	0	0	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
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2022	300 000	300 000
31.12.2023	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	
31.12.2021	3 509 000
Ostud ja parendused	470 846
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-984 000
31.12.2022	2 995 846
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-153 000
Müügid	-470 846
31.12.2023	2 372 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	93 919	95 947
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 917	15 488
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	458 333	0

Hüpoteegiga koormatud kinnisvara bilansiline maksumus seisuga 31.12.2023 on 1 224 tuh. euro.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel rakendati võrdlusmeetodi ja tulumetodi. 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. Tulumetodil 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 20.02.2024 - 23.02.2024.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-10 488	-14 136	-24 624
31.12.2023			
Soetusmaksumus	262 112	70 654	332 766
Akumuleeritud kulum	-28 842	-32 202	-61 044
Jääkmaksumus	233 270	38 452	271 722

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	93 919	95 947
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	144 350	93 919
1-5 aasta jooksul	404 654	375 669
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 243 000	1 212 000
Kokku	1 243 000	1 212 000

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	842 061	842 061			7.748	EUR	2025	
Lühiajalised laenud kokku	842 061	842 061						
Lühiajalised võlakirjad								
Omanikulaen	76 412	76 412			0%	EUR	2023	25
Lühiajalised võlakirjad kokku	76 412	76 412						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaenud	8 428 531		2 047 700	6 380 831	0%	EUR	2028-2040	25
	-5 143 224		-776 239	-4 366 985	10%			
Pikaajalised laenud kokku	3 285 307		1 271 461	2 013 846				25
Laenukohustised kokku	4 203 780	918 473	1 271 461	2 013 846				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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		-267 501	-2 659 282	6%			
Pikaajalised laenud kokku	4 413 002		1 780 199	2 632 803				25
Laenukohustised kokku	5 430 336	1 017 334	1 780 199	2 632 803				

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 2023.a. majandusaasta aruandest igal mõõtmisperioodil minimaalselt 1,2 ja püsib vähemalt sellel tasemel kogu Lepingu kehtivuse jooksul. Seisuga 31.12.2023 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 235	14 235		
Võlad töövõtjatele	1 800	1 800		
Maksuvõlad	1 149	1 149		5
Muud võlad	6 782	6 782		
Intressivõlad	3 989	3 989		
Muud viitvõlad	2 793	2 793		
Saadud ettemaksed	40 000	6 500	33 500	
Tulevaste perioodide tulud	6 500	6 500		
Muud saadud ettemaksed	33 500		33 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 966	30 466	33 500	

	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	

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 666 095	952 298
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	666 524	238 075
Kokku tingimuslikud kohustised	3 332 619	1 190 373

Maksimaalse võimaliku tulumaksu kohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev maksimaalne tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2023. 2024 aastal ettevõtte tulumaksumäär dividendi väljamaksmisel on 20/80.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	93 919	95 947	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 919	95 947	
Kokku müügitulu	93 919	95 947	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	93 919	95 947	8
Kokku müügitulu	93 919	95 947	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 000	13 000	8
Kokku muud äritulud	6 000	13 000	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-2 012	-1 853
Elektrienergia	-2 012	-1 853
Veevarustusteenused	-183	-324
Mitmesugused bürookulud	-2 132	-3 555
Riiklikud ja kohalikud maksud	-55	-5 991
Remondikulud	-183 839	-138 938
Muud	-32 269	-37 879
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-220 490	-188 540

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-26 235	-26 428
Sotsiaalmaksud	-8 657	-8 722
Pensionikulu	-210	-211
Kokku tööjõukulud	-35 102	-35 361
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-159 000	-997 000	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10	0	
Maamaks	-6 204	-6 289	
Muud	-12 513	0	
Kokku muud ärikulud	-177 727	-1 003 289	

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-1 080 264
Tütarettevõtte soetamisel tekkinud positiivse firmaväärtuse allahindlus	0	-1 080 264
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 080 264

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud väärtpapierite ostu-müügist	68 326	-100 230	3
Finantstulud väärtpapierite ümberhindlustest	177 693	5 721	3
Finantskulud väärtpapierite ümberhindlustest	-130 666	-547 728	3
Finantstulud dividendidelt	57 286	31 945	
Muud finantstulud	0	9 556	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	172 639	-600 736	

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-62 974	-64 623
Kokku intressikulud	-62 974	-64 623

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu võlakirjadelt	111 811	43 592
Intressitulu laenudelt	0	2 139
Muud intressitulud	370	503
Kokku intressitulud	112 181	46 234

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-56 556	-2 132
Finantstulud (+) kulud (-) laenude diskonteerimine	2 334 696	1 533 881
Muud	284	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 278 424	1 531 749

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 411	76 376
Kokku laenukohustised	76 411	76 376

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 285 307	4 413 003
Kokku laenukohustised	3 285 307	4 413 003

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	31.12.2021	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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 844 576	1 207 036	0	9 051 612
Kokku laenukohustised	7 844 576	1 207 036	0	9 051 612

MÜÜDUD	2023	
	Põhivara	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		458 333
Kokku müüdnud		458 333

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	15 560	15 560

Seotud osapoolte lisas diskonteeritud omanikulaenude saldod on kajastatud bilansilises väärtuses, diskonteerituna, ning selliste laenude aruandeperioodil saadud ja tagastatud summad nende nominaalväärtustes.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 357	16 008
Finantsinvesteeringud	4 571 140	2 963 811
Nõuded ja ettemaksed	74 128	114 874
Kokku käibevarad	4 667 625	3 094 693
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	469 736	469 736
Finantsinvesteeringud	300 000	300 000
Kinnisvarainvesteeringud	2 372 000	2 525 000
Materiaalsed põhivarad	271 722	296 346
Kokku põhivarad	3 413 458	3 591 082
Kokku varad	8 081 083	6 685 775
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	918 473	1 017 334
Võlad ja ettemaksed	485 374	17 365
Kokku lühiajalised kohustised	1 403 847	1 034 699
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 285 307	4 413 003
Võlad ja ettemaksed	33 500	36 700
Kokku pikaajalised kohustised	3 318 807	4 449 703
Kokku kohustised	4 722 654	5 484 402
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 190 373	2 499 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 157 056	-1 308 895
Kokku omakapital	3 358 429	1 201 373
Kokku kohustised ja omakapital	8 081 083	6 685 775

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	93 919	95 947
Muud äritulud	6 000	13 000
Mitmesugused tegevuskulud	-220 477	-188 060
Tööjõukulud	-35 102	-35 361
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 624	-23 012
Muud ärikulud	-162 930	-1 001 006
Kokku ärikasum (-kahjum)	-343 214	-1 138 492
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 080 264
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	172 639	-603 500
Intressitulud	112 181	46 235
Intressikulud	-62 974	-64 624
Muud finantstulud ja -kulud	2 278 424	1 531 750
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 157 056	-1 308 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 157 056	-1 308 895

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-343 214	-1 138 492
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	24 624	23 012
Muud korrigeerimised	153 000	984 000
Kokku korrigeerimised	177 624	1 007 012
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	48 250	621
Varude muutus	0	11 610
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	464 423	25 259
Muud rahavood äritegevusest	-98 896	0
Kokku rahavood äritegevusest	248 187	-93 990
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-14 154
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 550 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 480 972	-1 252 069
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 988 995	633 842
Antud laenud	0	-300 000
Antud laenude tagasimaksed	0	300 000
Laekunud intressid	104 677	46 233
Laekunud dividendid	57 286	31 945
Muud laekumised investeerimistegevusest	284	5 669
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 329 730	-2 098 534
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 207 036	3 132 055
Saadud laenude tagasimaksed	0	-896 150
Makstud intressid	-62 588	-64 141
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 144 448	2 171 764
Kokku rahavood	62 905	-20 760
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 008	38 900
Raha ja raha ekvivalentide muutus	62 905	-20 760
Valuutakursside muutuste mõju	-56 556	-2 132
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 357	16 008

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 157 056	2 157 056
31.12.2023	10 000	1 000	3 347 429	3 358 429
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-469 736	-469 736
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			454 926	454 926
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	10 000	1 000	3 332 619	3 343 619

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2024

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KOSTIN	Juhatuse liige	22.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KSTN KAPITAL OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud KSTN KAPITAL OÜ ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 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 arvamusel.

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjassepuutuvast 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

23.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	23.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 190 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 142 246
Kokku	3 332 619
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 332 619
Kokku	3 332 619

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 190 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 142 246
Kokku	3 332 619
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 332 619
Kokku	3 332 619

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93919	100.00%	Jah

Sidevahendid

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