

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**ärinimi:** Kvare Invest OÜ

registrikood: 10166894

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 6-59

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10116

telefon: +372 5163194

e-posti aadress: kvare.invest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kasutusrent	12
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, tootegrupid

OÜ Kvare Invest põhitegevuseks 2023. aastal oli enda kinnisvara üürileandmine ja investeerimistegevus finantstulu teenimise eesmärgiga. 2023. aastal moodustas OÜ Kvare Invest üüritulu 100,1 tuhat eurot ja intressitulu 156,7 tuhat eurot.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2023. aastal investeeris Kvare Invest OÜ kinnisvarasse 1 065,9 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika

	2023	2022
Müügitulu kasv	82,3%	7,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	238	1082
ROE	2.16%	0,36%
Rentaablus	16,4%	23,7%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

Müügitulu kasv = $(2023 \text{ müügitulu} - 2022 \text{ müügitulu}) / 2022 \text{ müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE = puhaskasum / omakapital * 100

Rentaablus = ärikasum / müügitulu * 100

Tulevikuplaanid

2024. aastal kavatseb OÜ Kvare Invest oma tegevust kinnisvara valdkonnas jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	879 973	3 662 296	2
Nõuded ja ettemaksed	2 258 436	2 107 802	3
Kokku käibevarad	3 138 409	5 770 098	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	305 125	412 118	4
Nõuded ja ettemaksed	2 008 056	100 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 767 878	1 729 751	5
Materiaalsed põhivarad	108 396	122 181	6
Kokku põhivarad	5 189 455	2 364 050	
Kokku varad	8 327 864	8 134 148	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 206	5 333	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 206	5 333	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 571	5 832	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 571	5 832	
Kokku kohustised	25 777	11 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Ülekurss	6 624 973	6 624 973	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 488 010	1 458 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 104	29 479	
Kokku omakapital	8 302 087	8 122 983	
Kokku kohustised ja omakapital	8 327 864	8 134 148	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	100 134	54 927	9
Muud äritulud	5 772	52 923	11
Mitmesugused tegevuskulud	-29 026	-43 805	12
Tööjõukulud	-15 902	-19 779	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 603	-31 273	
Ärikasum (kahjum)	16 375	12 993	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 989	-1 064	
Intressitulud	156 740	17 550	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	179 104	29 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 104	29 479	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvare Invest OÜ 31.12.2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Kvare Invest OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Kvare Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, v.a. finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, mille puhul tehingukulutusi ei liideta (ega arvata maha) algsesse soetusmaksumusse.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Kvare Invest OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on raha ja rahalähenditeks kajastatakse raha pangakontodel, sularaha jääke ja lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, näiteks lühiajalised deposiidid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud börsil noteeritud võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses (ka need, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude seas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit

Bilansipäeva seisuga olemasolevate kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 70 aastat. Maa ei amortiseeru.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	7-10 aastat
Muu põhivara	3-10 aastat
Kinnisvarainvesteering	70 aastat

Rendid

Kapitalirendina loetakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Osaühingul ei ole kohustusliku reservkapitali.

Tulud

Kinnisvara üürileandmisest saadav tulu on kasutusrendi tulu; kasutusrendi maksed (üür) kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud Kvare Invest OÜ -ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärioludele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapooli olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju Kvare Invest OÜ finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontodel	879 973	3 662 296
Kokku raha	879 973	3 662 296

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 697	1 697	
Ostjatelt laekumata arved	1 697	1 697	
Muud nõuded	62 024	53 968	8 056
Intressinõuded	62 024	53 968	8 056
Ettemaksed	2 771	2 771	
Tulevaste perioodide kulud	2 771	2 771	
Hoiused 2,2%-5%	4 200 000	2 200 000	2 000 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 266 492	2 258 436	2 008 056

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	464	464	
Ostjatelt laekumata arved	464	464	
Muud nõuded	5 212	5 212	
Intressinõuded	5 212	5 212	
Ettemaksed	2 126	2 126	
Tulevaste perioodide kulud	2 126	2 126	
Hoiused 2,2%-2,5%	2 200 000	2 100 000	100 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 207 802	2 107 802	100 000

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2021	0	0
Soetamine	412 349	412 349
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-231	-231
31.12.2022	412 118	412 118
Kajastatud õiglases väärtuses	412 118	412 118
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2022	412 118	412 118
Soetamine	36 985	36 985
Müük müügihinnas või lunastamine	-150 000	-150 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6 022	6 022
31.12.2023	305 125	305 125
Kajastatud õiglases väärtuses	305 125	305 125

Võlakirjade lunastustähtaeg on 2030-2033a.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	168 794	1 594 843	1 763 637
Akumuleeritud kulum		-33 886	-33 886
Jääkmaksumus	168 794	1 560 957	1 729 751
Ostud ja parendused	54 237	1 011 518	1 065 755
Amortisatsioonikulu		-27 628	-27 628
31.12.2023			
Soetusmaksumus	223 031	2 606 361	2 829 392
Akumuleeritud kulum		-61 514	-61 514
Jääkmaksumus	223 031	2 544 847	2 767 878

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 134	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 182	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	73 700	68 976	1 309	143 985
Akumuleeritud kulum	-17 371	-4 433		-21 804
Jääkmaksumus	56 329	64 543	1 309	122 181
Ostud ja parendused		4 500	-1 309	3 191
Muud ostud ja parendused		4 500	-1 309	3 191
Amortisatsioonikulu	-8 338	-8 638		-16 976
31.12.2023				
Soetusmaksumus	73 700	73 476	0	147 176
Akumuleeritud kulum	-25 709	-13 071		-38 780
Jääkmaksumus	47 991	60 405	0	108 396

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 967	3 967	
Võlad töövõtjatele	767	767	
Maksuvõlad	2 422	2 422	
Saadud tagatisraha	18 621	6 050	12 571
Kokku võlad ja ettemaksed	25 777	13 206	12 571
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 329	1 329	
Võlad töövõtjatele	767	767	
Maksuvõlad	1 237	1 237	
Saadud tagatisraha	7 832	2 000	5 832
Kokku võlad ja ettemaksed	11 165	5 333	5 832

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 333 692	1 202 037
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	333 423	285 973
Kokku tingimuslikud kohustised	1 667 115	1 488 010

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 15 „Lisades avalikustatav informatsioon“ punktile 43 avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas tulevaste dividendimaksete mõju tulumaksule, näidates dividendide tulumaksu summa, mis kuuluks tasumisele juhul, kui dividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum.

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	100 134	54 927
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100 134	54 927
Kokku müügitulu	100 134	54 927
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	100 134	54 927
Kokku müügitulu	100 134	54 927

Lisa 10 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	100 134	54 927
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	62 549	35 592
1-5 aasta jooksul	238 963	142 368
Üle 5 aasta	26 694	62 286
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 767 878	1 729 751
Muud varad	59 400	64 150
Kokku	2 827 278	1 793 901

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute ja materiaaalsete põhivarade müügist	0	45 984
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 772	6 939
Kokku muud äritulud	5 772	52 923

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-491	-396
Kindlustuskulud	-2 366	-1 600
Raamatupidamis-, audiitor- ja juriidilised teenused	-7 620	-10 223
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kommunaal-, sisustus- ja hoolduskulud	-7 760	-26 231
Transpordivahendite remondi- ja hoolduskulud	-8 210	-3 971
Muud	-2 579	-1 384
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-29 026	-43 805

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-10 585	-13 466
Sotsiaalmaksud	-5 317	-6 313
Kokku tööjõukulud	-15 902	-19 779
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	9 203	9 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2024

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA JEKIMENKO	Juhatuse liige	19.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvare Invest OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Kvare Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, kõigis olulistes osades õiglaselt Kvare Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustused, mis tulenevad nimetatud standarditest, on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Ma olen Kvare Invest OÜ suhtes sõltumatu, nagu seda nõuab kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeks (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

Kvare Invest OÜ juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega käesolevat vandeauditori aruannet. Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei puuduta muud informatsiooni. Ma ei tee ega väljenda muu informatsiooni kohta mitte mingit kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviimisega on minu kohustuseks tutvuda muu informatsiooniga, kaalumaks, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandes sisalduvast informatsioonist või teadmistest, mille olen auditi käigus saanud, või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest käesolevas aruandes teatama. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Kvare Invest OÜ juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, mis on mõistlikult vajalik, võimaldamaks koostada raamatupidamise aastaaruande ilma pettusest ja vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud (i) hindama Kvare Invest OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, (ii) esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui taolise info esitamine on asjakohane, ja (iii) lähtuma tegevuse jätkuvuse alusprintsipist (välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb lõpetada kas Kvare Invest OÜ või selle tegevuse või kui juhtkonnal puudub sellele realistlik alternatiiv).

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad järelevalve teostamise eest Kvare Invest OÜ raamatupidamise aruandlusprotsessi üle.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on nii pettusest kui vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab minu 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 olulisteks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Viies läbi auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti), kasutan kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Auditi käigus

- teen kindlaks raamatupidamise aastaaruande nii pettusest kui veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindan neid riske, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva olulise väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, kavandamaks nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kvare Invest OÜ sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teen järelduse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruande koostamine lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist on põhjendatud, ja – saadud auditi tõendusmaterjali põhjal – selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kvare Invest OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või, kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Kvare Invest OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

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

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi käigus tehtud tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen auditi käigus tuvastanud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeaudiitori number 85

ECOVIS Stella Audiitorbüroo OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10129

31.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	31.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 488 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 104
Kokku	1 667 114
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 667 114
Kokku	1 667 114

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 488 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 104
Kokku	1 667 114
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 667 114
Kokku	1 667 114

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100134	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5163194
E-posti aadress	kvare.invest@gmail.com