

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kärberi 20 OÜ

registrikood: 14449229

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@nuve.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kärberi 20 OÜ on asutatud 15.03.2018 eesmärgiga omandada ning kinnisvarainvesteeringuna juhtida kaubanduskeskust aadressil Kärberi 20, Tallinn. Keskuse ankurüürnikeks on Selveri supermarket ja MyFitnessi spordiklubi.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 9 460 257 eurot (2023: 9 256 779 eurot). Aruandeperioodi müügitulu oli 1 105 166 eurot (2023: 1 076 989 eurot) ning kasum oli 187 943 eurot (2023: 6 051 eurot).

Puhaskasumit mõjutasid enim intressikulud summas -590 556 eurot (2023: -564 186 eurot) ja kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest summas 150 717 eurot (2023: -42 497 eurot), mis moodustas kinnisvarainvesteeringu väärtuse tõusu 1,7%

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Nuve Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

Aastal 2025 jätkab ettevõtte kaubanduspinna väljaüürmist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2024	31.12.2023
Müügitulu ärirentaablus (%)	70,2%	52,9%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	17,0%	0,6%
ROA (%)	8,3%	6,1%
ROE (%)	14,5%	0,5%
Omakapitali osakaal (%)	14,4%	12,7%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

Müügitulu ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%

Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%

ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%

ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%

Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%

Lauri Henno

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 239	138 077	
Nõuded ja ettemaksed	112 318	76 702	2
Kokku käibevarad	257 557	214 779	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 202 700	9 042 000	3
Kokku põhivarad	9 202 700	9 042 000	
Kokku varad	9 460 257	9 256 779	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	94 001	74 046	4
Võlad ja ettemaksed	99 531	59 322	5
Kokku lühiajalised kohustised	193 532	133 368	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 398 498	7 494 701	4
Võlad ja ettemaksed	504 371	452 797	5
Kokku pikaajalised kohustised	7 902 869	7 947 498	
Kokku kohustised	8 096 401	8 080 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 171 913	1 165 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 943	6 051	
Kokku omakapital	1 363 856	1 175 913	
Kokku kohustised ja omakapital	9 460 257	9 256 779	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 105 166	1 076 989	7
Muud äritulud	151 482	3 661	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-379 056	-385 452	9
Mitmesugused tegevuskulud	-99 249	-83 119	
Muud ärikulud	-2 512	-42 602	10
Ärikasum (kahjum)	775 831	569 477	
Intressitulud	2 668	1 260	
Intressikulud	-590 556	-564 186	4,11
Muud finantstulud ja -kulud	0	-500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	187 943	6 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 943	6 051	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kärberi 20 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2024. aasta kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

OÜ Kärberi 20 kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks

pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest: Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.

Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.

Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	74 376	74 376	0	0
Ostjatelt laekumata arved	74 376	74 376	0	0
Ettemaksed	37 942	37 942	0	0
Tulevaste perioodide kulud	37 942	37 942	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 318	112 318	0	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	76 605	76 605	0	0
Ostjatelt laekumata arved	76 605	76 605	0	0
Ettemaksed	97	97	0	0
Tulevaste perioodide kulud	97	97	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 702	76 702	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	9 046 000
Ostud ja parendused	38 497
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-42 497
31.12.2023	9 042 000
Ostud ja parendused	9 983
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 717
31.12.2024	9 202 700

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	718 039	691 132
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-99 249	-83 119

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust ning kahjum

kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes real "Muud ärikulud" (lisa 10).

Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoogude diskonteeritud väärtuse leidmiseks peab hindaja prognoosima tulevast renditulu ja kinnisvaraobjekti ekspluatatsioonikulusid (sh üür 1 m2 kohta ja hõivatus).

Netorahavoogude nüüdisväärtuse leidmiseks on leitud diskontomäär, mis peegeldab hindamise hetkel kõige täpsemini hetkeväärtuse turutendentse ning võtab arvesse varaga seotud riske.

Hindamise eeldused:	2024	2023
Kasutatud meetod:	diskonteeritud rahavoog	diskonteeritud rahavoog
Diskontomäär:	9%	8,92%
Kapitalisatsioonimäär:	7,3%	7,3%
Vakantsusmäär:	1,8%-26,7%	5,0%
Üürihinna tõusu määr:	1,6%-2,9%	2,05%-2,5%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud ka lisa nr 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	2 735 000	0	0	2 735 000	10%	EUR	29.09.2037	11
Pangalaen	4 757 499	94 001	4 663 498	0	2,7%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	11.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	7 492 499	94 001	4 663 498	2 735 000				
Laenukohustised kokku	7 492 499	94 001	4 663 498	2 735 000				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	2 735 000	0	0	2 735 000	10%	EUR	29.09.2037	11
Pangalaen	4 833 747	74 046	4 759 701	0	2,7%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	11.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	7 568 747	74 046	4 759 701	2 735 000				
Laenukohustised kokku	7 568 747	74 046	4 759 701	2 735 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	9 202 700	9 042 000
Kokku	9 202 700	9 042 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 6 929 000 eurot, kinnistule K.Kärberi 20, Tallinn. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 9 202 000 eurot (lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	93 977	93 977	0	0
Maksuvõlad	3 401	3 401	0	0
Muud võlad	466 531	2 153	0	464 378
Intressivõlad	464 378	0	0	464 378
Muud viitvõlad	2 153	2 153	0	0
Saadud ettemaksed	39 993	0	0	39 993
Kokku võlad ja ettemaksed	603 902	99 531	0	504 371

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	47 188	47 188	0	0
Maksuvõlad	10 434	10 434	0	0
Muud võlad	414 177	1 700	0	412 477
Intressivõlad	412 477	0	0	412 477
Muud viitvõlad	1 700	1 700	0	0
Saadud ettemaksed	40 320	0	0	40 320
Muud saadud ettemaksed	40 320	0	0	40 320
Kokku võlad ja ettemaksed	512 119	59 322	0	452 797

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 105 166	1 076 989
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 105 166	1 076 989
Kokku müügitulu	1 105 166	1 076 989
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	718 039	691 132
Tulu kõrvalkulude müügist	387 127	385 857
Kokku müügitulu	1 105 166	1 076 989

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	150 717	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	765	3 661
Kokku muud äritulud	151 482	3 661

2023.a. on kajastatud kasumi asemel kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Elektrienergia	211 868	223 185
Soojusenergia	39 883	43 477
Vesi	24 515	24 344
Heakorrateenus	47 161	43 919
Haldusteenus	13 622	9 686
Tehnohooldus	26 020	25 907
Muud teenused	15 987	14 934
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	379 056	385 452

Kaubad, toore, materjal ja teenused sisaldab üürnikele edasitehtud kulusid 379 056 eurot.

Lisa 10 Muud ärikulud
(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-42 497
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-105
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kulu	-2 512	0
Kokku muud ärikulud	-2 512	-42 602

2024.a. on kajastatud kahjumi asemel kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Lisa 11 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 735 000	2 735 000	4
Kokku laenukohustised	2 735 000	2 735 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	464 378	412 477	5
Kokku võlad ja ettemaksed	464 378	412 477	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 735 000	0	0	2 735 000	273 500	4
Kokku laenukohustised	2 735 000	0	0	2 735 000	273 500	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 735 000	0	0	2 735 000	274 249	4
Kokku laenukohustised	2 735 000	0	0	2 735 000	274 249	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 787	29 328
Kokku ostetud	29 787	29 328

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud ning puuduvad potentsiaalsed kohustused

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2025

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	23.04.2025
LAURI HENNO	Juhatuse liige	23.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kärberi 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kärberi 20 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeaudiitori 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/
Lembi Uett
Vandeaudiitori number 566

/digitaalselt allkirjastatud/
Brenda Heinla
Vandeaudiitori number 748

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn

23.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Lembi Uett	Vandeaudiitor	23.04.2025
BRENDA HEINLA	Vandeaudiitor	23.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 171 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 943
Kokku	1 359 856
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 359 856
Kokku	1 359 856

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 171 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 943
Kokku	1 359 856
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 359 856
Kokku	1 359 856

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1105166	100.00%	Jah