

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kvare Invest OÜ

registrikood: 10166894

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 6-59

postisihthnumber: 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	8
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kasutusrent	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, tootegrupid

OÜ Kvare Invest põhitegevuseks 2024. aastal oli enda kinnisvara üürileandmine ja investeerimistegevus finantstulu teenimise eesmärgiga. 2024. aastal moodustas OÜ Kvare Invest üüritulu 141,4 tuhat eurot ja intressitulu 214,1 tuhat eurot.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2024. aastal investeeris Kvare Invest OÜ kinnisvarasse 293 tuhat eurot.

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

	2024	2023
Müügitulu kasv	41,2%	82,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	59	238
ROE	0.70%	2,16%
Rentaablus	9,9%	16,4%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

Müügitulu kasv = $(2024 \text{ müügitulu} - 2023 \text{ müügitulu}) / 2023 \text{ müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE = puhaskasum / omakapital * 100

Rentaablus = ärikasum / müügitulu * 100

Tulevikuplaanid

2025. aastal jätkab OÜ Kvare Invest oma tegevust kinnisvara valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 214	879 973	2
Nõuded ja ettemaksed	4 220 850	2 258 436	3
Kokku käibevarad	4 301 064	3 138 409	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	301 528	305 125	4
Nõuded ja ettemaksed	0	2 008 056	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 003 823	2 767 878	5
Materiaalsed põhivarad	104 343	108 396	6
Kokku põhivarad	3 409 694	5 189 455	
Kokku varad	7 710 758	8 327 864	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	72 851	13 206	7
Kokku lühiajalised kohustised	72 851	13 206	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 765	12 571	7
Kokku pikaajalised kohustised	23 765	12 571	
Kokku kohustised	96 616	25 777	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Ülekurss	6 624 973	6 624 973	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 448	1 488 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 721	179 104	
Kokku omakapital	7 614 142	8 302 087	
Kokku kohustised ja omakapital	7 710 758	8 327 864	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	141 422	100 134	10
Muud äritulud	6 198	5 772	12
Mitmesugused tegevuskulud	-47 907	-29 026	13
Tööjõukulud	-27 521	-15 902	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-58 127	-44 603	
Ärikasum (kahjum)	14 065	16 375	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 597	5 989	
Intressitulud	214 135	156 740	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	224 603	179 104	
Tulumaks	-170 882	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 721	179 104	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvare Invest OÜ 2024.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kvare Invest OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

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 õiglane 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) algsele soetusmaksumusse.

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

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning 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 selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja 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.

Kui põhivara objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot ja kasuliku tööea 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 tööeest.

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
Kinnisvarainvesteeringute olulised komponendid	10 aastat

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kvare Invest OÜ kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
 - (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid).
- Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena 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

Rentnikelt saadud maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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

Eestis praegu kehtivale tulumaksuseadusele maksustatakse ettevõtte kasumit ainult selle jaotamisel.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Alates 2025.a. tulumaksumäär dividendide väljamaksmisel 22/78 (2024.a = 20/80).

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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolude otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole 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 bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Raha pangakontodel	80 214	879 973
Kokku raha	80 214	879 973

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 644	3 644	
Ostjatelt laekumata arved	3 644	3 644	
Muud nõuded	164 512	164 512	
Intressinõuded	159 007	159 007	
Viitlaekumised	5 505	5 505	
Ettemaksed	2 694	2 694	
Tulevaste perioodide kulud	2 694	2 694	
Hoiused 3,75%-5%	4 050 000	4 050 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 220 850	4 220 850	0
	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

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud
(eurodes)

	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 õiglasest väärtuses	305 125	305 125
	Kokku	
	Võlakirjad	
31.12.2023	305 125	305 125
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 597	-3 597
31.12.2024	301 528	301 528
Kajastatud õiglasest väärtuses	301 528	301 528

Võlakirjade lunastustähtaeg on 2030-2033a.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	22 545	253 420	275 965
Amortisatsioonikulu		-40 020	-40 020
31.12.2024			
Soetusmaksumus	245 576	2 859 781	3 105 357
Akumuleeritud kulum		-101 534	-101 534
Jääkmaksumus	245 576	2 758 247	3 003 823

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	141 422	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 865	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	73 700	73 476	147 176
Akumuleeritud kulum	-25 709	-13 071	-38 780
Jääkmaksumus	47 991	60 405	108 396
Ostud ja parendused		14 054	14 054
Muud ostud ja parendused		14 054	14 054
Amortisatsioonikulu	-8 338	-9 769	-18 107
31.12.2024			
Soetusmaksumus	73 700	87 530	161 230
Akumuleeritud kulum	-34 047	-22 840	-56 887
Jääkmaksumus	39 653	64 690	104 343

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 119	3 119		
Võlad töövõtjatele	1 545	1 545		
Maksuvõlad	60 901	60 901		8
Muud võlad	336	336		
Muud viitvõlad	336	336		
Saadud ettemaksed	1 300	1 300		
Muud saadud ettemaksed	1 300	1 300		
Saadud tagatisraha	29 415	5 650	23 765	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 616	72 851	23 765	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 967	3 967		
Võlad töövõtjatele	767	767		
Maksuvõlad	2 422	2 422		8
Saadud tagatisraha	18 621	6 050	12 571	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 777	13 206	12 571	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	57 615	0
Käibemaks	1 850	1 445
Üksikisiku tulumaks	159	151
Erisoodustuse tulumaks	0	115
Sotsiaalmaks	1 224	696
Kohustuslik kogumispension	30	15
Töötuskindlustusmaksed	23	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60 901	2 422

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	763 752	1 333 692
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	215 417	333 423
Kokku tingimuslikud kohustised	979 169	1 667 115

Lisa 10 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	141 422	100 134	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	141 422	100 134	
Kokku müügitulu	141 422	100 134	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	141 422	100 134	11
Kokku müügitulu	141 422	100 134	

Lisa 11 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrenditulu	141 422	100 134	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	104 015	62 549	
1-5 aasta jooksul	351 697	238 963	
Üle 5 aasta	0	26 694	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 003 823	2 767 878	
Muud varad	64 205	59 400	
Kokku	3 068 028	2 827 278	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahhid, viivised ja hüvitised	6 198	5 772
Kokku muud äritulud	6 198	5 772

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	-980	-491
Kindlustuskulud	-2 857	-2 366
Raamatupidamis-, audiitor- ja juriidilised teenused	-9 330	-7 620
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kommunaal-, sisustus-, hoolduskulud, maakleritasu	-16 143	-7 760
Transpordivahendite remondi- ja hoolduskulud	-15 984	-8 210
Muud	-2 613	-2 579
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-47 907	-29 026

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-19 239	-10 585
Sotsiaalmaksud	-8 282	-5 317
Kokku tööjõukulud	-27 521	-15 902
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	194 349	130 394
Intressitulu võlakirjadelt	19 786	26 346
Kokku intressitulud	214 135	156 740

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	741 667	170 882	0	0
Eesti	741 667	170 882	0	0
Kokku	741 667	170 882	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2024	2023
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	273 214	0
Kokku ostetud	273 214	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	9 256	9 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2025

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA JEKIMENKO	Juhatuse liige	27.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvare Invest OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Kvare Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, 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 14, kõigis olulistes osades õiglaselt Kvare Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 167

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

09.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvare Invest OÜ (registrikood: 10166894) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	09.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 721
Kokku	979 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	979 169
Kokku	979 169

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 721
Kokku	979 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	979 169
Kokku	979 169

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	141422	100.00%	Jah