

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10539438

tänava/talu nimi, Tartu mnt 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6622680

faks: +372 6622681

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee

veebilehe aadress: www.kvatro.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Lisa 23 Korrigeerimised 2010	19

Tegevusaruanne

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevusalaks on haldus-, hooldus- ja raamatupidamisteenuste osutamine era- ja juriidilistele isikutele.

Aruandeaastal sõlmis Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ 9 uut lepingut Tallinna piirkonnas paiknevate hoonete haldamiseks ja/või raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Konsolideeritud aruande põhjal			2011	2010
Lühiajalise võlgnevuse üldine kattekordaja	<u>käibevara</u>	(näitab maksevõime üldist taset) hea 1 - 2 vahel	1,46	1,26
	lühiajalised kohustused			
Maksevalmiduskordaja	<u>raha</u>	(näitab kõrglikviidse vara olemasolu lüh.koh.katteks) hea 0,5 ja vähem	0,31	0,18
	lühiajalised kohustused			
Kohustuste üldine kattekordaja	<u>aktiva (varad) kokku</u>	(Näitab, kui palju on firmal koguvara kõigi kohustuste katteks.)	1,50	1,37
	kohustused kokku			
Ostjate debit.võlgnevuse laekumissagedus	<u>müügitulu</u>	(näitab kui hästi saadaolevad arved rahaks muutuvad)	6,49	6,15
	ostjate laekumata arved			
Müügikäibe puhasrentaablus	<u>aruandeperioodi kasum (-kahjum)</u>	(Näitab, millise osa moodustab kasum firma müügikogusest)	0,01	0,01
	müügitulu			
ROA (koguvara puhasrentaablus)	<u>aruandeperioodi kasum (-kahjum)</u>	(näitab, kui hästi firma varasid on kasutatud)	0,05	0,06
	aktiva (varad) kokku			
ROE (omakapitali puhasrentaablus)	<u>müügitulu</u>	(näitab iga omakapitali krooni tulutoovust)	13,46	18,60
	omakapital kokku			

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osalus tütarettevõttes OÜ Majahooldus on 100%.

OÜ Majahooldus põhitegevuseks on haldus-, tehnosüsteemide hooldus-, avarii- ja koristusteenuse osutamine.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osalus tütarettevõttes OÜ Kvatro MRK on 50%.

Kvatro MRK OÜ põhitegevuseks on haldusteenuste osutamine.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osalus tütarettevõttes OÜ Kvatro Õigusbüroo on 75%.

Kvatro Õigusbüroo OÜ põhitegevuseks on juriidiliste teenuste osutamine.

Aruandeaastal omandati 100% osalus uues tütarettevõttes Kvatro Puhastus OÜ nimiväärtusega 2500 eurot.

Aruandeaastal maksti töötasudeks 331818 eurot ja juhatuse liikmetele maksti tasusid 16336 eurot.

Tagasiostetud oma osad kuuluvad 2012 aasta jooksul tühistamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	93 715	66 449	42 515	
Nõuded ja ettemaksed	355 156	401 663	350 232	2
Kokku käibevara	448 871	468 112	392 747	
Põhivara				
Materiaalne põhivara	23 238	34 668	17 798	6
Immateriaalne põhivara	0	0	17 478	
Kokku põhivara	23 238	34 668	35 276	
Kokku varad	472 109	502 780	428 023	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	2 836	2 717	0	7
Võlad ja ettemaksed	303 705	367 384	289 838	9
Kokku lühiajalised kohustused	306 541	370 101	289 838	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	7 921	10 758	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	7 921	10 758	0	
Kokku kohustused	314 462	380 859	289 838	
Omakapital				
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	4 746	5 055	5 055	13
Oma osad	-31 956	-31 956	-60 077	
Kohustuslik reservkapital	639	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 745	116 292	179 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 016	28 297	11 196	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	145 190	118 327	136 268	
Vähemususalus	12 457	3 594	1 917	
Kokku omakapital	157 647	121 921	138 185	
Kokku kohustused ja omakapital	472 109	502 780	428 023	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 122 587	2 270 889	14
Muud äritulud	7 639	18 269	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 394 499	-1 550 789	15
Mitmesugused tegevuskulud	-210 848	-202 876	16
Tööjõukulud	-470 730	-485 205	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 798	-18 615	6
Ärikasum (kahjum)	42 351	31 673	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 351	31 673	
Tulumaks	-6 796	-1 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 555	29 974	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	25 016	28 297	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	10 539	1 677	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 351	31 673	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 798	18 615	6
Kokku korrigeerimised	11 798	18 615	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 680	-51 431	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-38 114	51 982	
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 796	-1 699	
Muud rahavood äritegevusest	-3	0	
Kokku rahavood äritegevusest	55 916	49 140	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-368	-20 306	6
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	0	3 196	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-368	-17 110	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 717	-1 705	8
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-25 565	-6 391	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 282	-8 096	
Kokku rahavood	27 266	23 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 449	42 515	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 266	23 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 715	66 449	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusesalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	5 055	-60 077	639	190 651	1 917	138 185
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		28 121		-74 359	1 677	-44 561
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	5 055	-31 956	639	116 292	3 594	93 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)				28 297		28 297
31.12.2010	5 055	-31 956	639	144 589	3 594	121 921
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	5 055	-31 956	639	144 762	3 594	122 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)				25 016	10 539	35 555
Muud muutused omakapitalis	-309			2 156	-1 676	171
31.12.2011	4 746	-31 956	639	171 761	12 457	157 647

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande. Aruandes kajastuvad Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ ja tema tütarettevõtete OÜ Majahoodus (reg.nr.10653447, osalus 100%), OÜ Kvatro MRK (reg.nr.11612120, osalus 50%), OÜ Kvatro Õigusbüroo (reg.nr.11994989, osalus 75%) finantsnäitajad.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Korrigeeritud on 2010 majandusaasta bilanssi ja kasumiaruannet.

Bilansis muutus tütarettevõtete kajastamine.

Firmaväärtus on korrigeeritud aruandes 0eur (algelt 17478eur), korrigeerimine toimus eelmiste perioodide kasumi (kahjumi) arvelt.

Vähemusosalus on korrigeeritud aruandes 3594eur (algelt 2825eur), korrigeerimine toimus kasumi (kahjumi) arvelt.

Samuti parandati oma osade kajastamist, mille võrra vähened eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) summas 60077eur.

Kasumiaruandes on müügituludes täiendavalt kajastatud kommunaalteenuste müük ning real kaubad, toore, matarjal ja teenused on täiendavalt kajastatud kommunaalteenuste kulud. Algselt oli kommunaalteenuste müügi-ostu vahe kajastatud muude äritulude all (vaata lisa 23).

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning allahindlus on bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Summad, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud summad on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Osaühingus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalselt vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Hilisemate parendustega seotud kulutused on materiaalse põhivara soetusmaksumusele lisatud ainult juhul, kui need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algselt tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (remont, hooldus) on kajastatud perioodikuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalselt põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsioonimäärade vahemikud aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitehnika 40%
- Tööriistad ja muu inventar 30%
- Kontorimööbel 30%

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalselt põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasutatavad amortisatsioonimäärad on 20% aastas.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolu muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	327 239	369 448	3
Ostjatelt laekumata arved	330 637	369 448	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 398	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	301	0	4
Muud nõuded	15 254	21 379	
Muud lühiajalised nõuded	15 254	21 379	
Ettemaksed	12 362	11 009	
Kokku nõuded ja ettemaksed	355 156	401 836	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	330 637	369 448
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 398	0
Kokku nõuded ostjate vastu	327 239	369 448

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	1 699
Käibemaks		8 891	7 879
Üksikisiku tulumaks		5 872	5 170
Sotsiaalmaks		11 945	10 814
Kohustuslik kogumispension		293	154
Töötuskindlustusmaksed		1 372	1 096
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		14	39
Ettemaksukonto jääk	301		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	301	28 387	26 851

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
	Majahooldus OÜ	Eesti	hooldusteenus	100	100
	Kvatro MRK OÜ	Eesti	haldusteenus	50	50
	Kvatro Õigusbüroo OÜ	Eesti	õigusteenus	75	75
	Kvatro Puhastus OÜ	Eesti	puhastusteenus	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kvatro Puhastus OÜ	100	dets 2011	2 500

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009						
Soetusmaksumus	542	30 975	30 975	24 016	5 929	61 462
Akumuleeritud kulum	0	-19 985	-19 985	-17 751	-5 929	-43 665
Jääkmaksumus	542	10 990	10 990	6 265	0	17 797
Ostud ja parendused		27 322	27 322	8 163		35 485
Amortisatsioonikulu		-13 223	-13 223			-13 223
Müügid		0		-5 391		-5 391
31.12.2010						
Soetusmaksumus	542	56 039	56 039	32 179	5 929	94 689
Akumuleeritud kulum	0	-30 950	-30 950	-23 142	-5 929	-60 021
Jääkmaksumus	542	25 089	25 089	9 037	0	34 668
Ostud ja parendused		368	368			368
Amortisatsioonikulu		-7 557	-7 557	-4 241		-11 798
31.12.2011						
Soetusmaksumus	542	56 407	56 407	32 179	5 929	95 057
Akumuleeritud kulum	0	-38 507	-38 507	-27 383	-5 929	-71 819
Jääkmaksumus	542	17 900	17 900	4 796	0	23 238

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance (sõiduauto Opel Astra)	10 757	2 836	7 921		6 kuu Euribor+3,30%	EUR	07.2015
Kapitalirendikohustused kokku	10 757	2 836	7 921				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance (sõiduauto Opel Astra)	13 474	2 717	10 757		6 kuu Euribor+3,30%	EUR	07.2015
Kapitalirendikohustused kokku	13 474	2 717	10 757				

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	25 362	10 492
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	14 871	25 362
1-5 aasta jooksul	25 941	40 812

Renditakse 7 transpordivahendit.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	150 537	219 612	10
Võlad töövõtjatele	37 960	40 429	11
Maksuvõlad	28 387	26 851	4
Muud võlad	14 390	36 196	
Muud viitvõlad	14 390	36 196	
Saadud ettemaksed	72 431	44 296	
Kokku võlad ja ettemaksed	303 705	367 384	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad tarnijatele	150 537	219 612

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	25 445	23 291
Puhkusetasude kohustus	12 515	17 138
Kokku võlad töövõtjatele	37 960	40 429

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	115 541	93 228
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	24 264	19 578
Kokku tingimuslikud kohustused	139 805	112 806

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	4 746	5 055
Osade arv (tk)	4	4
Osade suurused: Andry Krass /osanik 1/ 3192eur OÜ De Olivella /osanik 2/ 672eur Signe Šadeiko /osanik 3/ 408eur Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ /osanik 4/ 474eur		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 122 587	2 270 889
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 122 587	2 270 889
Kokku müügitulu	2 122 587	2 270 889
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenused	458 245	675 208
Hooldus- ja remonditööd	529 546	533 821
Kommunaalteenused	1 045 277	1 022 865
Materjalide müük, teenuste vahendamine	81 646	35 465
Muud	7 873	3 530
Kokku müügitulu	2 122 587	2 270 889

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	190 920	185 519
Majahoidjateenus	64 328	102 216
Kommunaalteenused	1 002 908	1 015 690
Muud teenused	26 139	27 563
Haldus-, hooldus- ja remonttööd	110 204	219 801
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 394 499	1 550 789

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üür ja rent	25 362	10 492	8
Mitmesugused bürookulud	125 642	71 555	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 398	0	
Autodega seotud kulud	51 694	71 012	
Tööriided, -vahendid	4 752	5 990	
Muud	0	43 827	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	210 848	202 876	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	348 154	360 652
Sotsiaalmaksud	122 576	124 553
Kokku tööjõukulud	470 730	485 205
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	50	52

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	443	2 867	102	1 438

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 243	3 630	13 288	102

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	16 336	25 053

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	70 811	53 356
Nõuded ja ettemaksed	324 209	370 480
Kokku käibevara	395 020	423 836
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	44 071	41 571
Materiaalne põhivara	16 533	23 493
Kokku põhivara	60 604	65 064
Kokku varad	455 624	488 900
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 836	2 717
Võlad ja ettemaksed	273 042	335 089
Kokku lühiajalised kohustused	275 878	337 806
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	7 921	10 758
Kokku pikaajalised kohustused	7 921	10 758
Kokku kohustused	283 799	348 564
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 746	5 055
Oma osad	-31 956	-31 956
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 081	129 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 315	36 696
Kokku omakapital	171 825	140 336
Kokku kohustused ja omakapital	455 624	488 900

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	1 835 204	1 934 998
Muud äritulud	7 483	14 811
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 315 408	-1 407 258
Mitmesugused tegevuskulud	-143 820	-128 966
Tööjõukulud	-338 020	-367 303
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 328	-7 887
Kokku ärikasum (-kahjum)	38 111	38 395
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 111	38 395
Tulumaks	-6 796	-1 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 315	36 696

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	38 111	38 395
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 328	7 887
Kokku korrigeerimised	7 328	7 887
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 444	-50 541
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-36 482	40 287
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 796	-1 699
Kokku rahavood äritegevusest	48 605	34 329
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-368	-8 163
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-1 917
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 868	-10 080
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 717	-1 704
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-25 565	-6 391
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 282	-8 095
Kokku rahavood	17 455	16 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 356	37 202
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 455	16 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70 811	53 356

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	5 055	-60 077	639	129 902	75 519
Vigade parandamise mõju		28 121			28 121
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	5 055	-31 956	639	129 902	103 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)				36 696	36 696
31.12.2010	5 055	-31 956	639	166 598	140 336
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-41 571	-41 571
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				19 562	19 562
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	5 055	-31 956	639	144 589	118 327
Vigade parandamise mõju				174	174
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	5 055	-31 956	639	166 772	140 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)				31 315	31 315
Muud muutused omakapitalis	-309			309	0
31.12.2011	4 746	-31 956	639	198 396	171 825
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-44 071	-44 071
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				17 436	17 436
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	4 746	-31 956	639	171 761	145 190

Lisa 23 Korrigeerimised 2010

KASUMIARUANNE	31.12.2010 korrigeeritud	31.12.2010 esialgne	muutus
ÄRITULUD			
Realiseerimise netokäive	2270889	1248024	1022865
Muud äritulud	18269	23409	-5140
KOKKU ÄRITULUD	2289158	1271433	1017725
ÄRIKULUD			

Kaubad, toore, materjal ja teenused	1550789	513346	-1037443
Mitmesugused tegevuskulud	202876	224353	21477
Tööjõukulud	485205	485205	0
Kulum	18615	18615	0
KOKKU ÄRIKULUD	2257485	1241518	-1015966
ÄRIKASUM	31673	29915	-1758
Muud intressi- ja finantstulud	0	61	0
Tulumaks	1699	0	1699
PUHASKASUM	29974	29976	-2
Vähemusosale kasumist	1677	907	-770
Emaettevõtja osa kasumist	28297	29069	772
BILANSS	31.12.2010 korregeeritud	31.12.2010 esialgne	muutus
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	66449	66449	0
Nõuded ostjate vastu	369275	369275	0
Muud lühiajalised nõuded	21379	21379	0
Ettemakstud tul.per. kulud	11009	11009	0
KOKKU KÄIBEVARA	468112	468112	0
PÕHIVARA			0
Materiaalne põhivara	34668	34668	0
Maa ja ehitised	34668	34668	0
Firmaväärtus	0	17478	-17478
KOKKU PÕHIVARA	34668	52146	-17478
KOKKU AKTIVA	502780	520258	-17478
PASSIVA			
LÜH. KOHUSTUSED			
Võlakohustused	2717	2717	0
Ostjate ettmaksed	44297	44297	0
Võlad hankijatele	219612	219612	0
Maksuvõlad	26850	26850	0
Võlad töövõtjatele	40429	40429	0
Muud viitvõlad	36196	36196	0

KOKKU LÜH. KOHUSTUSED	370101	370101	0
PIK. KOHUSTUSED			0
Pikaajalised võlakohustused	10758	1 758	0
PIK. KOH. KOKKU	10758	10758	0
KOHUSTUSED KOKKU	380859	380858	0
VÄHEMUSOSALUS	3594	2825	769
OMAKAPITAL	118327	136574	-18247
Aktsiakapital nimiväärtuses	5055	5055	0
Reservid	639	639	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	116292	193844	-77552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28297	29069	-772
Oma osad ja aktsiad (miinus)	-31956	-92033	60077
PASSIVA	502780	520258	-17478
RAHAVOOGUDE ARUANNE			
Rahavood äritegevusest	2010 korrigeeritud	2010 esialgne	muutus
Ärikasum	31673	29915	-1758
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18615	18615	0
Kahjum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil			
Intressitulu	0	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51431	-51432	-1
Makstud tulumaks	-1 699	0	1699
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	51 982	51 981	-1
Kokku rahavood äritegevusest	49140	49079	-61
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine	-20306	-20306	0
Tütarettevõtte osa soetamine	3196	3196	0
Antud laenud	0	0	0
Antud laenude tagasimaksed	0	0	0
Saadud intressid	0	61	61
Kokku rahavood investeerimistegevustest	-17110	-17049	61

Rahavood finantseerimistegevusest			
Oma osade tagasiostmine	-6391	-6391	0
Raha laekumine osade müügist	0	0	0
Raha laekumine osade emiteerimisest	0	0	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1705	-1705	0
Omaaktsiate müük	0	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8096	-8096	0
Rahavood kokku	23934	23934	0
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	42515	42515	0
Raha ja ekvivalentide muutus	23934	23934	0
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	66449	66449	0

Aruande digitaalallkirjad

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE ŠADEIKO	Juhatuse liige	20.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 22, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu asjaolule, et seoses arvestuspõhimõtete muutusega on korrigeeritud 2010.a. akumuliseeritud tulemit summas 78 324 eurot, mille kohta me ei saa arvamust avaldada. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene-Riika Koger

Vandeauditiitori number 173

HLB Expertus Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 47

Narva mnt.7a 10117 Tallinn

22.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10539438) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-RIIKA KOGER	Vandeaudiitor	22.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 016
Kokku	171 761
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	171 161
Kokku	171 161

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 016
Kokku	171 761
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	171 161
Kokku	171 161

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1835204	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ	10539438	Tartu mnt 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	474 EUR
Osaühing De Olivella	11608644	Toome pst 11, Tallinn, Harju maakond, Eesti	672 EUR
Andry Krass	37402224924		3192 EUR
Signe Šadeiko	46901310280		408 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Faks	+372 6622681
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee
Veebilehe aadress	www.kvatro.ee