

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Qber OÜ

registrikood: 14321280

postiaadress: Lääne-Viru maakond, Rakvere linn, Karja tn 27

postisihnumber: 44316

telefon: +372 59041877

e-posti aadress: kenkuber1@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

QBER OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli üürikinnisvara arendus, parendus ning haldus nii Tallinnas kui ka Pärnu linnas. QBER OÜ pakutav teenus seisnes üürikinnisvarasse investeerijate nõustamises ning projektide juhtimises. Lisaks igapäevasele põhiteenusele investeeris QBER OÜ järjepidevalt ka ise kinnisvarasse, olles 4Estate OÜ üks kaasomanikest, ka tulevikuinvesteeringud näevad ette 4Estate OÜ osakapitali igakuist suurendamist. QBER OÜ on 2023. aasta algusest suunanud palju fookust ka Tallinna linnast väljapoole, et leida koostöövõimalusi ning potentsiaalseid kliente teistes Eesti linnades, eesmärgiga tõsta üldist Eesti üürikinnisvara taset.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad				
Käibevarad				
Raha	23 136	24 559	29 408	
Nõuded ja ettemaksud	1 062	57	1 801	
Kokku käibevarad	24 198	24 616	31 209	
Põhivarad				
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31 130	8 750	2 500	2
Materiaalsed põhivarad	22 344	25 574	21 762	3
Kokku põhivarad	53 474	34 324	24 262	
Kokku varad	77 672	58 940	55 471	
Kohustised ja omakapital				
Kohustised				
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	5 680	3 897	2 809	
Võlad ja ettemaksud	2 396	2 511	11 273	
Kokku lühiajalised kohustised	8 076	6 408	14 082	
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	24 389	17 459	14 935	
Kokku pikaajalised kohustised	24 389	17 459	14 935	
Kokku kohustised	32 465	23 867	29 017	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466	5 954		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 241	26 619	23 954	
Kokku omakapital	45 207	35 073	26 454	
Kokku kohustised ja omakapital	77 672	58 940	55 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	58 775	54 208	
Muud äritulud	0	2 169	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 046	-9 918	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 937	-1 026	
Tööjõukulud	-10 410	-10 410	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 540	-3 597	
Muud ärikulud	-85	-104	
Ärikasum (kahjum)	34 757	31 322	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	6 492	0	
Intressikulud	-1 152	-624	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 097	30 698	
Tulumaks	-4 856	-4 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 241	26 619	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

QBER 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. QBER OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsvarade ja –kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantsvarasid ja –kohustusi kajastatakse bilansis saada olevas või maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantsvarade ja –kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas ning kuni 3 kuulise tähtajaga lühiajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütar-ettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjektirasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi makevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju

kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendusteid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masnad ja seadmed	5-20

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustisi, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksimumäär on 20% tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendile madalam maksimumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Soodsamat maksimumäära 14/86 saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise maksutatud dividendide väljamakseni.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud QBER OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematähe juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematähe juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 3.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16296155	4Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	25	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
4Estate OÜ	8 750	15 888	6 492	31 130
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 750	15 888	6 492	31 130

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	23 625	23 625
Akumuleeritud kulum	-1 862	-1 862
Jääkmaksumus	21 763	21 763
Ostud ja parendused	27 308	27 308
Amortisatsioonikulu	-3 597	-3 597
Müügid (jääkmaksumuses)	-19 900	-19 900
31.12.2022		
Soetusmaksumus	27 308	27 308
Akumuleeritud kulum	-1 734	-1 734
Jääkmaksumus	25 574	25 574
Amortisatsioonikulu	-3 230	-3 230
31.12.2023		
Soetusmaksumus	27 308	27 308
Akumuleeritud kulum	-4 964	-4 964
Jääkmaksumus	22 344	22 344

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed		20 416
Transpordivahendid		20 416
Kokku		20 416

Lisa 4 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 780	7 780
Sotsiaalmaksud	2 630	2 630
Kokku tööjõukulud	10 410	10 410
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	299
Kokku võlad ja ettemaksud	0	299

MÜÜDUD	2023	2022
	Kaubad	Teenused
Tütarettevõtjad	391	
Sidusettevõtjad		958
Kokku müüdid	391	958

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2024

Qber OÜ (registrikood: 14321280) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEN KUBER	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 241
Kokku	42 707
Jaotamine	
Dividendideks	36 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 707
Kokku	42 707

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 241
Kokku	42 707
Jaotamine	
Dividendideks	36 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 707
Kokku	42 707

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	58383	99.33%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	391	0.67%	Ei