

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Krause Kinnisvara

registrikood: 11537817

tänava/talu nimi, Paju tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50603

telefon: +372 5028541, +372 5054766, +372 7413285

faks: +372 7413201

e-posti aadress: indrek@vallikraavi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte

Krause Kinnisvara OÜ on 100% Eesti erakapitalil põhinev firma, mis asutati 2008. aastal eesmärgiga rajada kinnisvaraarendus aadressiga Ülikooli 2, Tartus.

Ülevaade majandustegevusest

2023. aasta lõpuks oli rendilepingutega kaetud 100% väljarenditavast pinnast. Hoone ankurrentnikuks on SEB Pank AS.

Kogu kinnisvara haldamisega seotud tööjõukulud ostetakse sisse teenusena ja ettevõttes omi palgalisi töötajaid ei ole.

2023 majandusaasta tulemuseks on kasum 361 996 eurot. Seisuga 31.12.2023 on bilansi kogusummaks 7 120 780 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 712 432 eurot.

Ettevõtte järgnevate majandusaastate eesmärk on hoida rendipindade maksimaalset täituvust.

Krause Kinnisvara OÜ juhatuse on 2-liikmeline, töötasu juhatuse liikmetele makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	86 940	59 371	
Nõuded ja ettemaksed	32 036	66 760	2
Kokku käibevarad	118 976	126 131	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 001 804	6 968 001	3
Kokku põhivarad	7 001 804	6 968 001	
Kokku varad	7 120 780	7 094 132	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	238 046	4
Võlad ja ettemaksed	50 677	57 960	5
Kokku lühiajalised kohustised	50 677	296 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 550 379	3 647 278	4
Võlad ja ettemaksed	49 647	42 767	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 600 026	3 690 045	
Kokku kohustised	3 650 703	3 986 051	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 105 525	2 731 420	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 996	374 105	
Kokku omakapital	3 470 077	3 108 081	
Kokku kohustised ja omakapital	7 120 780	7 094 132	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	712 432	682 207	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 098	-65 946	8
Brutokasum (-kahjum)	648 334	616 261	
Üldhalduskulud	-5 448	-4 653	
Äri kasum (kahjum)	642 886	611 608	
Intressikulud	-279 903	-237 513	10
Muud finantstulud ja -kulud	-987	10	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	361 996	374 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 996	374 105	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Krause Kinnisvara 2023. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja Rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, näiteks kinnisvarainvesteeringute kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse skeem nr. 2 kohaselt. 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse aruannetes arvelduskontode jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved kajastatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, sisaldades soetamisega seotud otseseid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Ehitusperioodil tekkinud ehitusega otseselt seotud laenukasutuse kulud lisatakse ehituse maksumusele. Kinnisvarainvesteeringute parendustega seotud kulutused on lisatud soetusmaksumusele juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hooned amortiseeritakse 100 aastat ja hoone struktuurikomponente 5-14 aastat, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eurot

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi korras välja renditud vara kajastab ettevõtte rendileandja bilansis tavakorras. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu teenuse müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmisele. Intressitulu näidatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse

- OÜ Krause Kinnisvara olulist mõju omavad osanikud
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähedased sugulased
- olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 481	31 481
Ostjatelt laekumata arved	31 481	31 481
Muud nõuded	14	14
Intressinõuded	14	14
Ettemaksed	541	541
Tulevaste perioodide kulud	541	541
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 036	32 036
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	65 377	65 377
Ostjatelt laekumata arved	65 377	65 377
Muud nõuded	10	10
Intressinõuded	10	10
Ettemaksed	1 373	1 373
Tulevaste perioodide kulud	1 373	1 373
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 760	66 760

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 397 810	7 755 309
Akumuleeritud kulum		-736 444	-736 444
Jääkmaksumus	1 357 499	5 661 366	7 018 865
Ostud ja parendused		13 188	13 188
Amortisatsioonikulu		-64 052	-64 052
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 410 998	7 768 497
Akumuleeritud kulum		-800 496	-800 496
Jääkmaksumus	1 357 499	5 610 502	6 968 001
Ostud ja parendused		98 207	98 207
Amortisatsioonikulu		-64 404	-64 404
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 509 205	7 866 704
Akumuleeritud kulum		-864 900	-864 900
Jääkmaksumus	1 357 499	5 644 305	7 001 804

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	710 776	680 877
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	528

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	1 595 184		1 595 184		10	EUR	31.12.2028
SEB Pank AS	1 955 195		1 955 195		5,9120	EUR	31.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 550 379		3 550 379				
Laenukohustised kokku	3 550 379		3 550 379				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	1 773 134			1 773 134	10	EUR	31.12.2028
SEB Pank AS	2 112 190	238 046	1 874 144		2,453	EUR	31.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 885 324	238 046	1 874 144	1 773 134			
Laenukohustised kokku	3 885 324	238 046	1 874 144	1 773 134			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 357 499	1 357 499
Ehitised	5 644 305	5 610 502
Kokku	7 001 804	6 968 001

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	16 439	16 439	
Maksuvõlad	12 060	12 060	
Muud võlad	71 825	22 178	49 647
Intressivõlad	22 178	22 178	
Muud viitvõlad	49 647		49 647
Kokku võlad ja ettemaksed	100 324	50 677	49 647

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	29 561	29 561	
Maksuvõlad	11 282	11 282	
Muud võlad	59 884	17 117	42 767
Intressivõlad	17 117	17 117	
Muud viitvõlad	42 767		42 767
Kokku võlad ja ettemaksed	100 727	57 960	42 767

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	712 432	682 207
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	712 432	682 207
Kokku müügitulu	712 432	682 207
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	710 776	680 877
Muud tulud	1 656	1 330
Kokku müügitulu	712 432	682 207

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Amortisatsioonikulu	64 403	64 052
Kindlustuskulud	1 425	1 365
Muud	-1 730	529
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	64 098	65 946

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Krause Kinnisvara ei ole palgal ühtegi töötajat, kogu vajaminev tööjõukulu ostetakse sisse teenusena.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-279 903	-237 513
Kokku intressikulud	-279 903	-237 513

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	13	10
Lepingu sõlmimistasud	-1 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-987	10

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 388	15 453
Kokku võlad ja ettemaksed	18 388	15 453
PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022

Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 595 184	1 773 134
Kokku laenukohustised	1 595 184	1 773 134

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 933 652	160 518	1 773 134	188 200
Kokku laenukohustised	1 933 652	160 518	1 773 134	188 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 773 134	177 950	1 595 184	174 985
Kokku laenukohustised	1 773 134	177 950	1 595 184	174 985

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	261 200	210 693
Kokku ostetud	261 200	210 693

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2024

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	29.02.2024
KALEV KASE	Juhatuse liige	01.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Krause Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Krause Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

01.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	01.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 105 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 996
Kokku	3 467 521
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 467 521
Kokku	3 467 521

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 105 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 996
Kokku	3 467 521
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 467 521
Kokku	3 467 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	712432	100.00%	Jah