

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Krause Kinnisvara

registrikood: 11537817

tänava/talu nimi, Sõbra tn 54
maja ja korteri number:

postisihtnumber: 50106

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 Müüdud 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

2017. 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.

2017 majandusaasta tulemuseks on kasum 344 463 eurot. Seisuga 31.12.2017 on bilansi kogusummaks 7 370 510 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 726 540 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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 077	58 980	
Nõuded ja ettemaksed	18 600	18 780	2
Kokku käibevarad	155 677	77 760	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 214 833	7 276 336	3
Kokku põhivarad	7 214 833	7 276 336	
Kokku varad	7 370 510	7 354 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	238 598	234 290	4
Võlad ja ettemaksed	93 045	51 698	5
Kokku lühiajalised kohustised	331 643	285 988	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 522 894	5 895 830	4
Võlad ja ettemaksed	4 955	5 723	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 527 849	5 901 553	
Kokku kohustised	5 859 492	6 187 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 163 999	853 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 463	310 149	
Kokku omakapital	1 511 018	1 166 555	
Kokku kohustised ja omakapital	7 370 510	7 354 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	726 540	730 657	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 867	-67 480	8
Brutokasum (-kahjum)	661 673	663 177	
Turustuskulud	0	-82	
Üldhalduskulud	-2 584	-2 584	
Ärikasum (kahjum)	659 089	660 511	
Intressikulud	-314 636	-350 371	10
Muud finantstulud ja -kulud	10	9	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	344 463	310 149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 463	310 149	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Krause Kinnisvara 2017. 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. 2017. 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 071	18 071
Ostjatelt laekumata arved	18 071	18 071
Muud nõuded	10	10
Intressinõuded	10	10
Ettemaksed	519	519
Tulevaste perioodide kulud	519	519
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 600	18 600
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 402	18 402
Ostjatelt laekumata arved	18 402	18 402
Muud nõuded	9	9
Intressinõuded	9	9
Ettemaksed	369	369
Tulevaste perioodide kulud	369	369
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 780	18 780

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 329 111	7 686 610
Akumuleeritud kulum		-355 706	-355 706
Jääkmaksumus	1 357 499	5 973 405	7 330 904
Ostud ja parendused		8 773	8 773
Amortisatsioonikulu		-63 341	-63 341
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 337 884	7 695 383
Akumuleeritud kulum		-419 047	-419 047
Jääkmaksumus	1 357 499	5 918 837	7 276 336
Ostud ja parendused		1 884	1 884
Amortisatsioonikulu		-63 387	-63 387
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 339 768	7 697 267
Akumuleeritud kulum		-482 434	-482 434
Jääkmaksumus	1 357 499	5 857 334	7 214 833

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	714 469	711 289
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 480	4 139

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	2 418 299		2 418 299		10	EUR	20.01.2019
SEB Pank AS	3 343 193	238 598	3 104 595		1,8	EUR	31.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	5 761 492	238 598	5 522 894				
Laenukohustised kokku	5 761 492	238 598	5 522 894				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	2 552 637		2 552 637		10	EUR	20.01.2019
SEB Pank AS	3 577 483	234 290	3 343 193		1,8	EUR	31.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	6 130 120	234 290	5 895 830				
Laenukohustised kokku	6 130 120	234 290	5 895 830				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	1 357 499	1 357 499
Ehitised	5 857 334	5 918 837
Kokku	7 214 833	7 276 336

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	16 910	16 910	
Maksuvõlad	11 496	11 496	
Muud võlad	69 594	64 639	4 955
Intressivõlad	63 871	63 871	
Muud viitvõlad	5 723	768	4 955
Kokku võlad ja ettemaksed	98 000	93 045	4 955

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 534	15 534	
Maksuvõlad	11 929	11 929	
Muud võlad	29 958	24 235	5 723
Intressivõlad	24 235	24 235	
Muud viitvõlad	5 723		5 723
Kokku võlad ja ettemaksed	57 421	51 698	5 723

Maksuvõlgnevus seisuga 31.12.2017 summas 11 496 eurot on käibemaksu võlgnevus, mille tasumistähtaeg saabub 20.01.2018.a.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	726 540	730 657
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	726 540	730 657
Kokku müügitulu	726 540	730 657
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	714 469	711 289
Muud tulud	12 071	19 368
Kokku müügitulu	726 540	730 657

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Amortisatsioonikulu	63 387	63 341
Kindlustuskulud	1 480	1 494
Muud	0	2 645
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	64 867	67 480

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

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

Lisa 10 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-314 636	-335 365
Swapi intressikulu	0	-5 488
Lepingu sõlmimistasud	0	-9 518
Kokku intressikulud	-314 636	-350 371

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	10	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10	9

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 480 165	2 574 725

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
Laen osanikelt	134 337	10	EUR

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
Laen osanikelt	125 124	10	EUR

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	263 704	284 772
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	28.03.2018
KALEV KASE	Juhatuse liige	28.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Krause Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Krause Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

03.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	03.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 163 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 463
Kokku	1 508 462
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 508 462
Kokku	1 508 462

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 163 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	344 463
Kokku	1 508 462
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 508 462
Kokku	1 508 462

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	726540	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
osaühing TÄHERING INVEST	12320922	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7413285
Faks	+372 7413201
Mobiiltelefon	+372 5054766
Mobiiltelefon	+372 5028541
E-posti aadress	indrek@vallikraavi.ee