

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Krause Kinnisvara

registrikood: 11537817

tänavatalu nimi, Sõbra 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50106

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

faks: +372 7413201

e-posti aadress: kalev.kase@avaare.ee, indrek@vallikraavi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tuletisinstrumentid	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte

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

Ülevaade majandustegevusest

2015. aasta lõpuks oli rendilepingutega kaetud 100% väljarenditavast pinnast. Hoone ankurrentnikuks on SEB Pank.

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

2015 majandusaasta tulemuseks on kasum 299 911 eurot. Seisuga 31.12.2015 on bilansi kogusummaks 7 399 518 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 714 952 eurot.

Ettevõtte järgnevate majandusaastate eesmärk on hoida rendipindade maksimaalset täituvust.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 310	40 156	
Nõuded ja ettemaksed	18 304	18 629	2
Kokku käibevara	68 614	58 785	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 330 904	7 389 120	3
Kokku põhivara	7 330 904	7 389 120	
Kokku varad	7 399 518	7 447 905	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	229 785	219 386	4
Võlad ja ettemaksed	51 605	76 910	5
Kokku lühiajalised kohustused	281 390	296 296	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 255 999	6 590 159	4
Võlad ja ettemaksed	5 723	4 955	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 261 722	6 595 114	
Kokku kohustused	6 543 112	6 891 410	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	553 939	273 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 911	280 274	
Kokku omakapital	856 406	556 495	
Kokku kohustused ja omakapital	7 399 518	7 447 905	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	714 952	707 086	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 785	-65 264	9
Brutokasum (-kahjum)	650 167	641 822	
Turustuskulud	-96	-93	
Üldhalduskulud	-2 591	-2 600	
Muud ärikulud	-2	-2	
Ärikasum (kahjum)	647 478	639 127	
Intressikulud	-364 871	-391 668	11
Muud finantstulud ja -kulud	17 304	32 815	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	299 911	280 274	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 911	280 274	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	647 478	639 127	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	63 266	63 201	3
Kokku korrigeerimised	63 266	63 201	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	325	-1 162	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	530	-4 461	
Makstud intressid	-387 476	-481 924	
Kokku rahavood äritegevusest	324 123	214 781	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 050	-5 883	
Laekunud intressid	7	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 043	-5 877	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-308 926	-210 864	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-308 926	-210 864	
Kokku rahavood	10 154	-1 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 156	42 116	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 154	-1 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 310	40 156	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	273 665	276 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)		280 274	280 274
31.12.2014	2 556	553 939	556 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)		299 911	299 911
31.12.2015	2 556	853 850	856 406

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Krause Kinnisvara 2015. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud 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. 2015. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 914	17 914
Ostjatelt laekumata arved	17 914	17 914
Muud nõuded	7	7
Intressinõuded	7	7
Ettemaksed	383	383
Tulevaste perioodide kulud	383	383
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 304	18 304
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 316	18 316
Ostjatelt laekumata arved	18 316	18 316
Muud nõuded	7	7
Intressinõuded	7	7
Ettemaksed	306	306
Tulevaste perioodide kulud	306	306
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 629	18 629

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 317 203	7 674 702
Akumuleeritud kulum	0	-229 239	-229 239
Jääkmaksumus	1 357 499	6 087 964	7 445 463
Ostud ja parendused		6 858	6 858
Amortisatsioonikulu		-63 201	-63 201
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 324 061	7 681 560
Akumuleeritud kulum		-292 440	-292 440
Jääkmaksumus	1 357 499	6 031 621	7 389 120
Ostud ja parendused		5 050	5 050
Amortisatsioonikulu		-63 266	-63 266
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	700 084	689 962
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 520	2 063

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikelt	2 677 761		2 677 761		10	EUR	20.01.2019	
SEB Pank AS	3 807 446	229 208	3 578 238		1,849	EUR	31.01.2020	
Pikaajalised laenud kokku	6 485 207	229 208	6 255 999					
Muud laenukohustused								
Tuletisinstrumentid (Lisa 6)	577	577				EUR	20.01.2016	6
Muud laenukohustused kokku	577	577						
Laenukohustused kokku	6 485 784	229 785	6 255 999					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikelt	2 766 848		2 766 848		10	EUR	20.01.2019	
SEB Pank AS	4 027 285	219 386	3 807 899		2,142	EUR	20.01.2016	
Pikaajalised laenud kokku	6 794 133	219 386	6 574 747					
Muud laenukohustused								
Tuletisinstrumentid (Lisa 6)	15 412		15 412			EUR	20.01.2016	
Muud laenukohustused kokku	15 412		15 412					
Laenukohustused kokku	6 809 545	219 386	6 590 159					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 357 499	1 357 499
Ehitised	5 973 405	6 031 621
Kokku	7 330 904	7 389 120

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 361	15 361	
Maksuvõlad	11 762	11 762	
Muud võlad	30 205	24 482	5 723
Intressivõlad	24 482	24 482	
Muud viitvõlad	5 723		5 723
Kokku võlad ja ettemaksed	57 328	51 605	5 723

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 688	15 688	
Maksuvõlad	11 674	11 674	
Muud võlad	54 503	49 548	4 955
Intressivõlad	49 548	49 548	
Muud viitvõlad	4 955		4 955
Kokku võlad ja ettemaksed	81 865	76 910	4 955

Maksuvõlgnevus seisuga 31.12.2015 summas 11 762 eurot on käibemaksu võlgnevus, mille tasumistähtaeg saabub 20.01.2016.a.

Lisa 6 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
SWAP õiglane väärtus	577	15 412
Tuletisinstrumendid kokku	577	15 412

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	714 952	707 086
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	714 952	707 086
Kokku müügitulu	714 952	707 086
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	714 952	707 086
Kokku müügitulu	714 952	707 086

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	65	839
Amortisatsioonikulu	63 266	63 201
Kindlustuskulud	1 454	1 224
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	64 785	65 264

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-360 581	-379 351
Swapi intressikulu	-4 290	-12 317
Kokku intressikulud	-364 871	-391 668

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	2 468	4 263
Tulu swapi õiglase väärtuse muutusest	14 836	28 552
Kokku muud finantstulud ja -kulud	17 304	32 815

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700 874	2 807 671

2015	Ostud	Antud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	293 422	89 087
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	
2014	Ostud	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		299 696
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 409

Tasumata kohustuste summa 2 700 874 eurot olulise osalusega juriidilisest isikult omanikele koosneb pikaajalisest laenukohustusest 2 677 761 eurot ja intressivõlgnevusest 23 113 eurot.

2015.aastal arvestatud intresse laenukohustustelt summas 276 854 eurot (2014.aastal 280 528 eurot) ja tasutud intresse summas 293 390 eurot (2014.aastal 367 700 eurot)

2015.aastal tegev-ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedastelt pereliikmetelt ning nende valitseva või olulise mõju all olevatelt ettevõtjatelt sooritatud ostud summas 2 400 eurot sisaldavad raamatupidamisteenust.

Raamatupidamiskohustuslane ei ole 2015.aasta majandusaastal tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2016

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	03.03.2016
KALEV KASE	Juhatuse liige	03.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Krause Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Krause Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Krause Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

03.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	04.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	553 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 911
Kokku	853 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	853 850
Kokku	853 850

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	553 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 911
Kokku	853 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	853 850
Kokku	853 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	714952	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
osaühing TÄHERING INVEST	12320922	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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