

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Krause Kinnisvara

registrikood: 11537817

tänava/talu nimi, Sõbra 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50106

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

faks: +372 7413201

e-posti aadress: kalev.kase@hansaring.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
Vandeauditiitori 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

2012. 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.

2014 majandusaasta tulemuseks on kasum 280 274 eurot. Seisuga 31.12.2014 on bilansi kogusummaks 7 447 905 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 707 086 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 156	42 116	
Nõuded ja ettemaksed	18 629	17 466	2
Kokku käibevara	58 785	59 582	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 389 120	7 445 463	3
Kokku põhivara	7 389 120	7 445 463	
Kokku varad	7 447 905	7 505 045	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	219 386	211 331	4
Võlad ja ettemaksed	76 910	174 908	5
Kokku lühiajalised kohustused	296 296	386 239	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 590 159	6 837 630	4
Võlad ja ettemaksed	4 955	4 955	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 595 114	6 842 585	
Kokku kohustused	6 891 410	7 228 824	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 665	51 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 274	222 068	
Kokku omakapital	556 495	276 221	
Kokku kohustused ja omakapital	7 447 905	7 505 045	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	707 086	673 561	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 264	-65 740	9
Brutokasum (-kahjum)	641 822	607 821	
Turustuskulud	-93	0	
Üldhalduskulud	-2 600	-9 589	
Muud ärikulud	-2	-18	
Ärikasum (kahjum)	639 127	598 214	
Intressikulud	-391 668	-406 286	11
Muud finantstulud ja -kulud	32 815	30 140	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	280 274	222 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 274	222 068	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	639 127	598 214	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	63 201	63 136	3
Kokku korrigeerimised	63 201	63 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 162	8 177	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 461	-7 107	
Makstud intressid	-481 924	-457 573	
Kokku rahavood äritegevusest	214 781	204 847	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 883	-7 975	
Laekunud intressid	6	1 337	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 877	-6 638	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-210 864	-205 537	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-210 864	-205 537	
Kokku rahavood	-1 960	-7 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 116	49 444	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 960	-7 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 156	42 116	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	51 597	54 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)		222 068	222 068
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Krause Kinnisvara 2014. 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. 2014. 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)

	31.12.2014	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 156	17 156
Ostjatelt laekumata arved	17 156	17 156
Muud nõuded	6	6
Intressinõuded	6	6
Ettemaksed	304	304
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 466	17 466

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 357 499	6 309 227	7 666 726
Akumuleeritud kulum	0	-166 103	-166 103
Jääkmaksumus	1 357 499	6 143 124	7 500 623
Ostud ja parendused		7 976	7 976
Amortisatsioonikulu		-63 136	-63 136
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	689 962	662 654
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 063	2 604

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	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	6
Muud laenukohustused kokku	15 412		15 412					
Laenukohustused kokku	6 809 545	219 386	6 590 159					

	31.12.2013	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	10,00	EUR	20.01.2019	
SEB Pank AS	4 238 149	211 331	4 026 818		2,33	EUR	20.01.2016	
Pikaajalised laenud kokku	7 004 997	211 331	4 026 818	2 766 848				
Muud laenukohustused								
Tuletisinstrumentid (Lisa 6)	43 964		43 964			EUR	20.01.2016	
Muud laenukohustused kokku	43 964		43 964					
Laenukohustused kokku	7 048 961	211 331	4 070 782	2 766 848				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 357 499	1 357 499
Ehitised	6 031 621	6 087 964
Kokku	7 389 120	7 445 463

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 900	15 900	
Maksuvõlad	10 730	10 730	
Muud võlad	150 416	145 461	4 955
Intressivõlad	144 061	144 061	
Muud viitvõlad	6 355	1 400	4 955
Saadud ettemaksed	2 817	2 817	
Kokku võlad ja ettemaksed	179 863	174 908	4 955

Maksuvõlgnevus seisuga 31.12.2014 summas 11 719 eurot on käibemaksu võlgnevus, mille tasumistähtaeg saabub 20.01.2015.a.

Lisa 6 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
SWAP õiglane väärtus	15 412	43 964
Tuletisinstrumendid kokku	15 412	43 964

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	707 086	673 561
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	707 086	673 561
Kokku müügitulu	707 086	673 561
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	707 086	673 561
Kokku müügitulu	707 086	673 561

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	839	1 376
Amortisatsioonikulu	63 201	63 136
Kindlustuskulud	1 224	1 228
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	65 264	65 740

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-379 351	-384 552
Swapi intressikulu	-12 317	-21 734
Kokku intressikulud	-391 668	-406 286

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	4 263	16 974
Tulu swapi õiglase väärtuse muutusest	28 552	13 166
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 815	30 140

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 807 671	0	2 895 197

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
2013	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	326 940	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	0

Tasumata kohustuste summa 2 807 671 eurot olulise osalusega juriidilisest isikult omanikele koosneb pikaajalisest laenukohustusest 2 766 848 eurot, intressivõlgnevusest 39 651 eurot ja võlast hooldusteenuse eest summas 1 172 eurot.

2014.aastal tegev-ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedastelt pereliikmetelt ning nende valitseva või olulise mõju all olevatelt ettevõtjatelt sooritatud ostus summas 2 409 eurot sisaldavad raamatupidamisteenust summas 2 400 eurot ja kantseleitarvikute kulu summas 9 eurot.

Raamatupidamiskohustuslane ei ole 2014.aasta majandusaastal tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2015

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	16.03.2015
KALEV KASE	Juhatuse liige	16.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Krause Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Krause Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvnäitajate 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 31.12.2014 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

16.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	16.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 274
Kokku	553 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	553 939
Kokku	553 939

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 274
Kokku	553 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	553 939
Kokku	553 939

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	707086	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	indrek@vallikraavi.ee
E-posti aadress	kalev.kase@hansaring.ee