

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Krause Kinnisvara

registrikood: 11537817

tänavatalu nimi, Sõbra 54  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 50106

maakond: Tartu maakond

+372 50 28 541

telefon:

+372 50 54 766

faks: +372 7 413 201

[indrek@vallikraavi.ee](mailto:indrek@vallikraavi.ee)

e-posti aadress: [kalev.kase@hansaring.ee](mailto:kalev.kase@hansaring.ee)

veebilehe aadress: [www.krausekinnisvara.ee](http://www.krausekinnisvara.ee)

## Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>Sisukord</b>	<b>2</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Laenukohustused</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Tuletisinstrumendid</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Osakapital</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Müügitulu</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Müüüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 12 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>

## Tegevusaruanne

### Ettevõtetest

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

### Ülevaade majandustegevusest

Kinnistu detailplaneering alustati 2008. aastal ja reaalne ehitus algas 2009. aasta alguses. 2010. aasta aprillis valmis hoone esimene järk - 67 % väljarenditavast pinnast, mille ankurrentnikuks on SEB Pank AS.

2010. majandusaasta lõpuks on rendilepinguga kaetud 95 % väljarenditavast pinnast, rendipinna 100 %-line lõppviimistlus lõpetatakse 2011 aasta I kvartalis.

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

2010. majandusaasta tulemuseks on kahjum -1 628 272 krooni, sellest raamatupidamislik kahjum -452 566, seisuga 31.12.2010 on bilansi kogusummaks 116 201 503 krooni ja ettevõtte põhitegevuse esimese majandusaasta käive oli 6 154 990 krooni.

2009. aastal sõlmiti intressivahetusleping (intressimäär SWAP). Vastavalt raamatupidamise heale tavale kajastatakse tuletisinstrumente, sh intressimäär SWAPi õiglasel väärtusel. Intressimäär SWAP väärtus on iga hetk muutuv suurus ja sõltub Euribori liikumisest. Intressivahetuslepingu õiglasel väärtusel kajastamise mõjul on suurenenud ettevõtte negatiivne osakapital. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning selle tõttu ei ole ka reaalsel kohustust õiglast väärtust tasuda.

Ettevõtte järgnevate majandusaastate eesmärk on hoida rendipindade maksimaalne täituvus .

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	100 838	24 740	
Nõuded ja ettemaksud	297 588	1 027 828	2
<b>Kokku käibevara</b>	<b>398 426</b>	<b>1 052 568</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	115 803 077	77 651 750	3
<b>Kokku põhivara</b>	<b>115 803 077</b>	<b>77 651 750</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>116 201 503</b>	<b>78 704 318</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 781 250	74 913 944	4
Võlad ja ettemaksud	524 524	6 159 987	5
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>3 305 774</b>	<b>81 073 931</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	116 893 614	0	4; 6
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>116 893 614</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>120 199 388</b>	<b>81 073 931</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 409 613	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 628 272	-2 409 613	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-3 997 885</b>	<b>-2 369 613</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>116 201 503</b>	<b>78 704 318</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 154 990	0	8
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-819 928	0	9
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>5 335 062</b>	<b>0</b>	
Turustuskulud	-40 993	-14 102	
Üldhalduskulud	-29 709	-85 846	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>5 264 360</b>	<b>-99 948</b>	
Finantstulud ja -kulud	-6 892 632	-2 309 665	11
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-1 628 272</b>	<b>-2 409 613</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-1 628 272</b>	<b>-2 409 613</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	5 264 360	-99 948	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	661 082	0	3
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>661 082</b>	<b>0</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	730 654	-1 027 504	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 931 444	6 159 987	
Makstud intressid	-2 198 487	0	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-1 473 835</b>	<b>5 032 535</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-37 945 367	-77 651 750	
Laekunud intressid	324	11	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-37 945 043</b>	<b>-77 651 739</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	40 619 355	72 603 944	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 124 379	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>39 494 976</b>	<b>72 603 944</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>76 098</b>	<b>-15 260</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>24 740</b>	<b>40 000</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>76 098</b>	<b>-15 260</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>100 838</b>	<b>24 740</b>	

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-2 409 613	-2 409 613
<b>31.12.2009</b>	40 000	-2 409 613	-2 369 613
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-1 628 272	-1 628 272
<b>31.12.2010</b>	40 000	-4 037 885	-3 997 885

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Krause Kinnisvara 2010. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhimõtted 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 osutada 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse aruannetes arvelduskontode jääki.

### Nõuded ja ettemaksud

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** 30000 krooni

### 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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### 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.

### Tulud

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

### Lisainformatsioon



Bilansipäevajärgsed sündmused.

Alates 01.01.2011 ühines Eesti euroalaga ning seetõttu muutub Eesti ettevõtete arvestus- ja esitusvaluuta Eesti kroonidest eurodeks. Muutusi arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatuvalt. Eesti kroonides kajastatavad saldod arvestatakse ümber eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakursist 1 euro=15,6466 Eesti krooni, mis ühtlasi on kuni eurole üleminekuni kehtinud Eesti Panga ametlik valuutakurs. Saldode ümardamisel tekkinud võimalikud vahed kajastatakse üleminekuaasta aruandeperioodi kasumi või kahjumina. Osakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse võib osutada vajalikuks osakapitali suurendamine või vähendamine, et saavutada äriseadustikus kehtestatud osa täiskordsuse nõue. Osakapitali suurenemise või vähenemise korral kajastatakse tekkinud vahet kirjel Eelmiste perioodide jaotamata kasum.

Seisuga 07.04.2011 on kogu hoonele antud kasutusluba. Kogu Kinnisvarainvesteeringu valmimisest on veel puudu väljarentimata osa (5% renditavast pinnast) lõppviimistluse kulu.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	291 621	0
Ostjatelt laekumata arved	291 621	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 027 504
Muud nõuded	738	324
Intressinõuded	738	324
Ettemaksed	5 229	0
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>297 588</b>	<b>1 027 828</b>

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2008</b>			
Soetusmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	21 240 238	56 411 512	77 651 750
<b>31.12.2009</b>			
Soetusmaksumus	21 240 238	56 411 512	77 651 750
<b>Jääkmaksumus</b>	21 240 238	56 411 512	77 651 750
Ostud ja parendused	0	38 812 409	38 812 409
Amortisatsioonikulu		-661 082	-661 082
<b>31.12.2010</b>			
Soetusmaksumus	21 240 238	95 223 921	116 464 159
Akumuleeritud kulum		-661 082	-661 082
<b>Jääkmaksumus</b>	21 240 238	94 562 839	115 803 077

	2010	2009
--	------	------

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 154 990	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	819 928	0

Seisuga 31.12.2009 on poolelioleva kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus 56 411 512 krooni.

Seisuga 31.12.2010 on poolelioleva kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus 4 523 921 krooni.

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses on 2010 aasta jooksul kapitaliseeritud intresse 867 042 krooni (2009 aasta jooksul kapitaliseeriti laenukasutuse intresse 970 599 krooni).

## Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen SEB Pangast	2 781 250	2 781 250			3,065	EUR	20.01.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	2 781 250	2 781 250						
Pikaajalised laenud								
Laen SEB Pangast	72 348 404		12 789 626	59 558 778	3,065	EUR	20.01.2016	
Laen osanikelt	43 291 761			43 291 761	10	EEK	19.01.2019	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	115 640 165		12 789 626	102 850 539				
Muud laenukohustused								
Tuletisinstrumendid	1 253 449			1 253 449	7		20.01.2016	6, 11
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	1 253 449			1 253 449				
<b>Laenukohustused kokku</b>	119 674 864	2 781 250	12 789 626	104 103 988				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen SEB Pangast	35 607 427				3,065	EUR	20.01.2016	
Laen osanikelt	39 306 517				10	EEK	19.01.2019	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	74 913 944							
<b>Laenukohustused kokku</b>	74 913 944							

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
<b>31.12.2010</b>	21 240 238	94 562 839	<b>115 803 077</b>
<b>31.12.2009</b>	21 240 238	56 411 512	<b>77 651 750</b>

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	165 886	6 159 987
Maksuvõlad	33 872	0
Muud võlad	324 766	0
Intressivõlad	295 981	0
Tagatisrahad	28 785	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>524 524</b>	<b>6 159 987</b>

Rida Maksuvõlad on seisuga 31.12.2010 käibemaksu võlgnevus summas 33 872 krooni.

## Lisa 6 Tuletisinstrumendid

(kroonides)

	31.12.2009	
	Kohustused	
SWAP õiglase väärtus	0	
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>0</b>	
	31.12.2010	
	Kohustused	
SWAP õiglase väärtus	1 253 449	
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>1 253 449</b>	

Katmaks intressimäära kõikumisega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumendina intressimäära swap'i, mis kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, mis vastab panga poolt antud turuväärtusele bilansipäeval. Õiglase väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ning kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulu- või kuluna. 2009. aastal on OÜ Krause Kinnisvara sõlminud intressimäära SWAP lepingu SEB Pangaga tähtajaga jaanuar 2016 (lisa 4). Intressivahetuslepingu alusel on tekkepõhiselt arvestatud swap'i intressikulu ja see on kajastatud Lisa 11 real "swap'i intressikulu". Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning selle tõttu ei ole ka reaalselt kohustust õiglasi väärtust tasuda.

## Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
OÜ Krause Kinnisvara osanikeks seisuga 31.12.2010 on :		
- AS Vallikraavi Kinnisvara (reg.kood 10051688) Tartu Sõbra 54 ja osa nimiväärtus on 20 000 krooni;		
- OÜ Tähering (reg.kood 10023232) Tartu Ringtee 12 ja osa nimiväärtus on 20 000 krooni.		

## Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele</b>		
Eesti	6 154 990	0
<b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>	<b>6 154 990</b>	<b>0</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 154 990</b>	<b>0</b>
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	6 154 990	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 154 990</b>	<b>0</b>

## Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Tooraine ja materjal	15 162	0
Energia	69 031	0
Elektrienergia	58 688	0
Soojusenergia	10 343	0
Alltöövõtutööd	57 725	0
Amortisatsioonikulu	661 082	0
Kindlustuskulud	15 687	0
Muud	1 241	0
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>819 928</b>	<b>0</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

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

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	738	335	
Üleöödeposiidi intress	738	335	
Intressikulud	-5 420 698	-2 310 000	
Intressikulu laenuvalt	-5 420 698	-2 310 000	
SWAPi intressikulu	-219 223	0	
SWAP õiglase väärtus	-1 253 449	0	4, 6
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-6 892 632</b>	<b>-2 309 665</b>	

## Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	43 291 761	0	39 543 817
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	5 921 428

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	5 704 494	0	31 347 724	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 043 520	0	46 037 278	0

2010 aasta Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke ostud summas 5 704 494 sisaldavad laenuintresse summas 3 985 244 krooni. 2009 aasta samast ostu summast oli laenuintresse summas 3 006 517 krooni.

2010 aasta Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad ost summas 36 043 520 krooni on 100%-liselt seotud KVI ehitusega. 2009 aasta ostu summa 46 037 278 on samuti 100 % seotud KVI ehitusega.

Raamatupidamiskohustuslane ei ole 2010. majandusaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENDEL	Juhatuse liige	02.05.2011
KALEV KASE	Juhatuse liige	02.05.2011

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Krause Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Krause Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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.

## Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks 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 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et OÜ Krause Kinnisvara omakapital ei ole vastavuses Äriseadustikus nõutud suurusega. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141 Tallinn 11314

02.05.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Krause Kinnisvara (registrikood: 11537817) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	03.05.2011



## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2010</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 409 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 628 272
<b>Kokku</b>	<b>-4 037 885</b>
Katmine	
Täiendavad sissemaksed osakapitali	4 100 000
<b>Kokku</b>	<b>4 100 000</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6154990	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Sõbra 54, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK
osaühing TÄHERING	10023232	Ringtee 12	20000 EEK

## 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