

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.12.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Von Krahli Majad OÜ

registrikood: 14388806

tänavanimi: Rataskaevu

maja number: 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10123

telefon: +372 5011956

e-posti aadress: jalakas@me.com

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	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 7 Tulumaks	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Von Krahli Majad loodi OÜ Vanaema Juures jagunemisel firmadeks OÜ Von Krahli Majad ja OÜ Vanaema köök.

OÜ Von Krahli Majad registreerimise kuupäev on 12.12.2017.

Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2019. aastal jätkab OÜ Von Krahli Majad sama tegevusega. Lisaks on plaanis osta korter asukohaga Rataskaevu 14.

Peamised suhtarvud seisuga 31.12.2018:	
Müügitulu	211 314
Puhaskasum	78100
Puhasrentaablus	36,96%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,13
ROA	22,11%
ROE	28,34%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:	
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	
ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 100	
ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	12.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22	0	
Nõuded ja ettemaksed	9 936	0	2
Kokku käibevarad	9 958	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	343 486	344 719	3
Kokku põhivarad	343 486	344 719	
Kokku varad	353 444	344 719	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 814	2 345	4
Võlad ja ettemaksed	17 020	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	77 834	2 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	84 264	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	84 264	
Kokku kohustised	77 834	86 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	246 075	246 075	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 565	7 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 100	0	
Kokku omakapital	275 610	258 110	
Kokku kohustised ja omakapital	353 444	344 719	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.12.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	211 314	
Muud äritulud	231	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 460	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 545	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 233	3
Muud ärikulud	-26	
Ärikasum (kahjum)	95 281	
Intressikulud	-2 031	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 250	
Tulumaks	-15 150	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 100	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Von Krahli Majad 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud versioonina.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruande kuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 20-50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Von Krahli Majad OÜ kajastab kinnisvara bilansis soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Juhatus on seisukohal, et Von Krahli Majad OÜ kogu kinnisvara väärtus ei ole langenud ja ei pea vajalikuks teha täiendavaid kulutusi kinnisvara õiglase väärtuse määramiseks. Praeguses majandussituatsioonis ja omanike ringi puhul on sellised kulud ebamõistlikud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaaasnevaid kulutusi. Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäära 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019.aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule

2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

OÜ Von Krahli Majad aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 936	9 936
Ostjatelt laekumata arved	9 936	9 936
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 936	9 936

Nõuded ostjate vastu real on kajastatud tehingud seotud osapooltega summas 9283 eurot (vt. lisa 8)

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
12.12.2017			
Soetusmaksumus	42 405	408 962	451 367
Akumuleeritud kulum	0	-106 648	-106 648
Jääkmaksumus	42 405	302 314	344 719
Amortisatsioonikulu	0	-1 233	-1 233
31.12.2018			
Soetusmaksumus	42 405	302 314	344 719
Akumuleeritud kulum	0	-1 233	-1 233
Jääkmaksumus	42 405	301 081	343 486

	12.12.2017 - 31.12.2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 500	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	84 460	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Pank	60 814	60 814			2,4%	EUR	22.08.2019
Lühiajalised laenud kokku	60 814	60 814					
Laenukohustised kokku	60 814	60 814					
	12.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Pank	86 609	2 345	84 264		2,4%	EUR	22.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	86 609	2 345	84 264				
Laenukohustised kokku	86 609	2 345	84 264				

Majale Rataskaevu 8 on seatud hüpoteek summas 7 800 000 krooni (498 511 eurot)

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 026	10 026	
Maksuvõlad	4 302	4 302	
Muud võlad	2 692	2 692	
Muud viitvõlad	2 692	2 692	8
Kokku võlad ja ettemaksed	17 020	17 020	

Võlad tarnijatele real on kajastatud tehingud seotud osapooltega summas 216 eurot (vt. lisa 8)

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	21 037
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 498
Kokku tingimuslikud kohustised	24 535

Lisa 7 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	12.12.2017 - 31.12.2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	60 600	15 150
Eesti	60 600	15 150
Kokku	60 600	15 150

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 283	2 908

Ostud ja müügid

	12.12.2017 - 31.12.2018	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 646	199 572

Ostutehingute all on kajastatud summas 1 646 eurot teenuse ost.
 Müügitehingute all on kajastatud 199 572 eurot teenuste müük.
 Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmele makstud tasusid ega antud soodustusi.
 Info dividendide kohta on toodud lisas nr 7.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2019. aastal ostis OÜ Von Krahli Majad korteri aadressiga Rataskaevu 14.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ületasid Von Krahli Majad OÜ lühiajalised kohustised käibevara 67 876 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.
 Juhtkonna hinnangul 2019 majandusaastal majandusraskusi ei esine ja ettevõttel likviidsusprobleeme ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.12.2019

Von Krahli Majad OÜ (registrikood: 14388806) 12.12.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER JALAKAS	Juhatuse liige	16.12.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Von Krahli Majad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Von Krahli Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepeeringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Von Krahli Majad OÜ on aruandeperioodil välja maksnud dividende summas 60 600 eurot, kuid vastavalt Äriseadustiku § 157 võib osanikele teha väljamakseid puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum, kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Kuna 2018.aasta oli Von Krahli Majad OÜ-le esimene majandusaasta, siis ei olnud õigust dividende välja kuulutada ega maksta.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Von Krahli Majad OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Von Krahli Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

23.12.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Von Krahli Majad OÜ (registrikood: 14388806) 12.12.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	23.12.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 100
Kokku	24 535
Jaotamine	
Dividendideks	24 535
Kokku	24 535

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 100
Kokku	24 535
Jaotamine	
Dividendideks	24 535
Kokku	24 535

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	211314	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Jalakas	36101050243	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011956
E-posti aadress	jalakas@me.com