

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Von Krahli Majad OÜ

registrikood: 14388806

tänavatalu nimi, Rataskaevu tn 10
maja ja korteri number:

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

Tegevusaruanne

OÜ Von Krahli Majad peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2019. aastal jätkab OÜ Von Krahli Majad sama tegevusega. 2019 aastal osteti korter asukohaga Rataskaevu 14.

Peamised suhtarvud seisuga 31.12.2019:	
Müügitulu	232 117
Puhaskasum	70 177
Puhasrentaablus	30,23%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,34
ROA	13,25%
ROE	25,58%
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	773	22	
Nõuded ja ettemaksed	15 418	9 936	2
Kokku käibevarad	16 191	9 958	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	509 753	343 486	3
Materiaalsed põhivarad	3 640	0	
Kokku põhivarad	513 393	343 486	
Kokku varad	529 584	353 444	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 352	60 814	4
Võlad ja ettemaksed	24 858	17 020	5
Kokku lühiajalised kohustised	47 210	77 834	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	208 027	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	208 027	0	
Kokku kohustised	255 237	77 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	246 075	246 075	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-46 905	-53 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 177	78 100	
Kokku omakapital	274 347	275 610	
Kokku kohustised ja omakapital	529 584	353 444	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	232 109	211 314	
Muud äritulud	8	231	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 543	-84 460	
Mitmesugused tegevuskulud	-62 021	-30 545	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 233	-1 233	3
Muud ärikulud	-59	-26	
Ärikasum (kahjum)	93 261	95 281	
Intressikulud	-6 986	-2 031	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 275	93 250	
Tulumaks	-16 098	-15 150	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 177	78 100	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Von Krahli Majad 2019. 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 ettemaksud

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 maksmisele 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. Maksumäär 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 171	11 171
Ostjatelt laekumata arved	11 171	11 171
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 026	3 026
Ettemaksed	1 221	1 221
Tulevaste perioodide kulud	1 221	1 221
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 418	15 418
	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 7315 eurot (vt. lisa 9)

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
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
Ostud ja parendused		167 500	167 500
Amortisatsioonikulu		-1 233	-1 233
31.12.2019			
Soetusmaksumus	42 405	469 814	512 219
Akumuleeritud kulum	0	-2 466	-2 466
Jääkmaksumus	42 405	467 348	509 753

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	156 245	103 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	75 581	84 460

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS LHV Pank	22 352	22 352			3,2%	EUR	11.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	22 352	22 352					
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	208 027		208 027		3,2%	EUR	11.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	208 027		208 027				
Laenukohustised kokku	230 379	22 352	208 027				

	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					

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 376	14 376
Maksuvõlad	7 982	7 982
Saadud ettemaksed	2 500	2 500
Tulevaste perioodide tulud	2 500	2 500
Kokku võlad ja ettemaksed	24 858	24 858

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

Võlad tarnijatele real on kajastatud tehingud seotud osapooltega summas 0 eurot (vt. lisa 8)

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	70 177	21 037
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 544	3 498
Kokku tingimuslikud kohustised	87 721	24 535

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 764	0	9 283	2 908

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 552	195 854	1 646	199 572

Ostutehingute all on kajastatud summas 1 552 eurot teenuse ost.
Müügitehingute all on kajastatud 195 854 eurot teenuste müük.
Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmele makstud tasusid ega antud soodustusi.
Info dividendide kohta on toodud lisas nr 9.

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	71 439	16 098	60 600	15 150
Eesti	71 439	16 098	60 600	15 150
Kokku	71 439	16 098	60 600	15 150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2020

Von Krahli Majad OÜ (registrikood: 14388806) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER JALAKAS	Juhatuse liige	28.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-46 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 177
Kokku	23 272

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-46 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 177
Kokku	23 272

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232109	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