

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Von Krahli Majad OÜ

registrikood: 14388806

tänavatalu nimi, Rataskaevu tn 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Von Krahli Majad peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitus.
2021. aastal jätkab OÜ Von Krahli Majad sama tegevusega.

Peamised suhtarvud seisuga 31.12.2020:	
Müügitulu	158 130
Puhaskasum	39 701
Puhasrentaablus	25,11%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,56
ROA	6,1%
ROE	14,89%
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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	93 847	773	
Nõuded ja ettemaksed	42 193	15 418	2
Kokku käibevarad	136 040	16 191	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	508 519	509 753	3
Materiaalsed põhivarad	6 376	3 640	4
Kokku põhivarad	514 895	513 393	3,4
Kokku varad	650 935	529 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 480	22 352	5
Võlad ja ettemaksed	20 862	24 858	6
Kokku lühiajalised kohustised	54 342	47 210	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	330 045	208 027	5
Kokku pikaajalised kohustised	330 045	208 027	
Kokku kohustised	384 387	255 237	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	246 075	246 075	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 228	-46 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 701	70 177	
Kokku omakapital	266 548	274 347	
Kokku kohustised ja omakapital	650 935	529 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	158 130	232 109	
Muud äritulud	74	8	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 484	-75 543	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 644	-62 021	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 665	-1 233	3
Muud ärikulud	-74	-59	
Ärikasum (kahjum)	62 337	93 261	
Intressikulud	-10 755	-6 986	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 582	86 275	
Tulumaks	-11 881	-16 098	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 701	70 177	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Von Krahli Majad 2020. 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 võeti algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldas 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. 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 382	23 382
Ostjatelt laekumata arved	23 382	23 382
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 000	10 000
Muud nõuded	7 500	7 500
Laenu nõuded	7 500	7 500
Ettemaksed	1 311	1 311
Tulevaste perioodide kulud	911	911
Muud makstud ettemaksed	400	400
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 193	42 193
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-1 234	-1 234
31.12.2020			
Soetusmaksumus	42 405	469 814	512 219
Akumuleeritud kulum	0	-3 700	-3 700
Jääkmaksumus	42 405	466 114	508 519

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	109 677	156 245
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 484	75 581

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	3 640		3 640	3 640
Muud ostud ja parendused	3 640		3 640	3 640
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 640		3 640	3 640
Akumuleeritud kulum	0		0	0
Jääkmaksumus	3 640		3 640	3 640
Ostud ja parendused		4 167	4 167	4 167
Muud ostud ja parendused		4 167	4 167	4 167
Amortisatsioonikulu	-910	-521	-1 431	-1 431
31.12.2020				
Soetusmaksumus	3 640	4 167	7 807	7 807
Akumuleeritud kulum	-910	-521	-1 431	-1 431
Jääkmaksumus	2 730	3 646	6 376	6 376

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS LHV Pank	32 480	32 480			3,2%	EUR	11.12.2021
Von Krahli Teater MTÜ	1 000	1 000			3,2%	EUR	30.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	33 480	33 480					
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	330 045		330 045		3,2%	EUR	30.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	330 045		330 045				
Laenukohustised kokku	363 525	33 480	330 045				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 979	7 979
Maksuvõlad	10 383	10 383
Saadud ettemaksed	2 500	2 500
Tulevaste perioodide tulud	2 500	2 500
Kokku võlad ja ettemaksed	20 862	20 862
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	31 760	70 177
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 940	17 544
Kokku tingimuslikud kohustised	39 700	87 721

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	47 500	11 882	71 439	16 098
Eesti	47 500	11 882	71 439	16 098
Kokku	47 500	11 882	71 439	16 098

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 675	0	9 764	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	0	131 586	1 552	195 854

Ostutehingute all on kajastatud summas 0 eurot teenuse ost.

Müügitehingute all on kajastatud 131 586 eurot teenuste müük.

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmele makstud tasusid ega antud soodustusi.

Info dividendide kohta on toodud lisas nr 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

Von Krahli Majad OÜ (registrikood: 14388806) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER JALAKAS	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 701
Kokku	15 473
Jaotamine	
Dividendideks	15 473
Kokku	15 473

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 701
Kokku	15 473

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158130	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