

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing CBD Varahaldus

registrikood: 10958495

tänavanimi: Mähe tee 1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11912

telefon: +372 6271800

e-posti aadress: ttp@ttp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ CBD Varahaldus registreeriti 18.07.2003.a.

OÜ CBD Varahaldus omab kinnisvarainvesteeringut edasimüügiks. Majandusaastal jätkati ehitustöödega ja alustati valminud äripindade üürimisega. Valminud hoone müüdi majandusaastal. Täiendavalt soetati arenduseks uus kinnistu. Majandusaastal ei olnud OÜ-l CBD Varahaldus palgalisi töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	467 794	15 671	
Nõuded ja ettemaksed	16 276	645	
Varud	1 500 000	2 982 862	2
Kokku käibevarad	1 984 070	2 999 178	
Kokku varad	1 984 070	2 999 178	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 658	13 323	
Kokku lühiajalised kohustised	23 658	13 323	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 734 766	5
Võlad ja ettemaksed	0	229 821	
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 964 587	
Kokku kohustised	23 658	2 977 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	11 504	11 504	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 764	6 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 939 144	3 727	
Kokku omakapital	1 960 412	21 268	
Kokku kohustised ja omakapital	1 984 070	2 999 178	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	107 832	14 033	7
Muud äritulud	1 874 802	0	4
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	614 140	1 489 483	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-480 870	-1 383 090	8
Mitmesugused tegevuskulud	-32 885	-8 885	
Muud ärikulud	-21	0	
Ärikasum (kahjum)	2 082 998	111 541	
Intressikulud	-143 890	-107 815	10
Muud finantstulud ja -kulud	36	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 939 144	3 727	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 939 144	3 727	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ CBD Varahaldus majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Finantsaruandluse standardist. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ CBD Varahaldus on koostanud lühendatud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ CBD Varahaldus kasutab kasumiaruande skeem 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes kajastatakse lõpetamata ehitisena kinnistut ja arendust edasimüügiks.

Majandusaastal soetatud kinnistu kajastatakse varudena, sest kinnistu on soetatud ja arendatakse edasimüügiks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringut kajastati soetusmaksumuses. Aruandeperioodil kinnisvarainvesteering müüdi.

Rendid

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a väljamakstavate dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ CBD Varahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

emaettevõtte;

olulist mõju omavad osanikud;

olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;

juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	1 500 000	2 982 862
Lõpetamata ehitis	1 500 000	2 982 862
Kokku varud	1 500 000	2 982 862

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	6	113
Ettemaksukonto jääk	16 270	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 276	113

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	614 140	614 140
Müügid	-3 597 002	-3 597 002
Ümberliigitamised	2 982 862	2 982 862
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	107 832	14 033
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 505	6 905
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	5 471 804	0

2017.a klassifitseeriti varud ümber kinnisvarainvesteeringuks. Hoone oli mõeldud üürile andmiseks. Majandusaastal müüdi kinnisvarainvesteering.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	2 734 766	0	2 734 766	0	5%	EUR	2020	10
Pikaajalised laenud kokku	2 734 766	0	2 734 766	0				
Laenukohustised kokku	2 734 766	0	2 734 766	0				

Majandusaastal tasuti laen omanikele.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	11 504	11 504
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 11 504 eurot		

Ettevõtte jaotamata kasum oli 31.12.2017. a 1 948 908 eurot (31.12.2016. a 9764).

Dividendide väljamaksmisel omanikele seisuga 31.12.2017. a oleks kaasnenud tulumaksukohustus 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega oleks olnud võimalik dividendidena välja maksta 1 559 126 eurot (31.12.2016 7811 eurot), millega oleks kaasnenud tulumaks summas 389 782 eurot (31.12.2016 1953 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	107 832	14 033	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	107 832	14 033	
Kokku müügitulu	107 832	14 033	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	107 832	14 033	4
Kokku müügitulu	107 832	14 033	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	9 688	3 934
Elektrienergia	6 452	2 381
Soojusenergia	3 236	1 553
Veevarustusteenused	396	0
Alltöövõtutööd	470 786	1 379 156
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	480 870	1 383 090

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal ei olnud OÜ-l CBD Varahaldus töötajaid ja ei makstud tasusid (sama 2016. a).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 964 587

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	443 946	1 373 437

Saadud laen intressimäär 5% aastas ja tagasimaksmise tähtaeg 2020.a. Majandusaastal saadi laenu 1 155 870 eurot (2016.a 1 648 124 euro)t, tagasi maksti 3 880 636 eurot (2016.a. 365 900 eurot) ja arvestati intresse 143 890 eurot (2016.a. 107 815 eurot). Majandusaastal maksti kogu laen summas 3 880 635 tagasi (laenu jääk seisuga 31.12.2016.a oli 2 734 766 eurot). Majandusaastal maksti kõik intressid tagasi summas 373 711 eurot (intressi jääk seisuga 31.12.2016.a oli 229 821 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2018

Osaühing CBD Varahaldus (registrikood: 10958495) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PUUSEPP	Juhatuse liige	09.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing CBD Varahaldus osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing CBD Varahaldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatusse töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing CBD Varahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

09. aprill 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing CBD Varahaldus (registrikood: 10958495) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	09.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 939 144
Kokku	1 948 908
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 948 908
Kokku	1 948 908

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 939 144
Kokku	1 948 908
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 948 908
Kokku	1 948 908

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	107832	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271800
E-posti aadress	ttp@ttp.ee