

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Cristof

registrikood: 10960994

tänava/talu nimi, Saku tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

e-posti aadress: kinnisvara7@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Intressitulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Cristof asutati 2003. aastal. Osaühingu peamiseks tegevusalaks on vahendustegevus ja kinnisvarainvesteeringud.

2017 majandusaastal Cristof OÜ on tegelenud antud laenude ja muude nõuete tagasisaamisega, ühe kinnisvara objekti realiseerimisega ja ka ettevõtte enda laenukoormuse ja muude kohustuste vähendamisega.

Maksevõime analüüs	2017	2016
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	0,68	0,68
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	23	8,26

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	630	13 556	1
Nõuded ja ettemaksed	960 998	869 202	1,2
Varud	873 872	873 872	1,3
Kokku käibevarad	1 835 500	1 756 630	
Kokku varad	1 835 500	1 756 630	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 688	300 967	4
Võlad ja ettemaksed	34 885	300	5
Kokku lühiajalised kohustised	79 573	301 267	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 176 461	895 091	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 176 461	895 091	
Kokku kohustised	1 256 034	1 196 358	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurss	114 977	114 977	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	442 419	480 713	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 194	-38 294	
Kokku omakapital	579 466	560 272	
Kokku kohustised ja omakapital	1 835 500	1 756 630	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	200	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-520	-79	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 887	-7 438	
Ärikasum (kahjum)	-2 207	-7 517	
Intressitulud	80 596	11 618	8
Intressikulud	-59 195	-42 395	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 194	-38 294	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 194	-38 294	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Cristof 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allhindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allhindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allhindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10 - 20 aastat

Seadmed 4 - 6 aastat

Sõidukid 3 - 4 aastat

Muu inventar 2 - 3 aastat

Litsentsid, patendid 4-20 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulu teenuste, kauba või vara müügist kajastatakse tuluga proportsionaalselt samades perioodides.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 600	15 600
Muud nõuded	945 398	945 398
Laenunõuded	775 606	775 606
Intressinõuded	169 792	169 792
Kokku nõuded ja ettemaksed	960 998	960 998
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	121 512	121 512
Muud nõuded	747 690	747 690
Laenunõuded	670 208	670 208
Intressinõuded	77 482	77 482
Kokku nõuded ja ettemaksed	869 202	869 202

Kolmandatele osapooltele antud laenud summas 581 908,06 eurot on tagatud hüpoteekidega laenusaja kinnistutele.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	873 872	873 872
Korteriomand, kinnistu	873 872	873 872
Kokku varud	873 872	873 872

Varudes on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisasjad.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank AS	44 688	44 688			euribor+4,176	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	44 688	44 688					
Pikaajalised laenud							
Maritime Capital OÜ	117 000		117 000		6	EUR	31.12.2023
Joshua Systems	230 300		230 300		6	EUR	31.12.2023
Eraisik	479 761		479 761		6	EUR	31.12.2023
Pistoia OÜ	25 000		25 000		6	EUR	31.12.2023
Pro Kinnisvara OÜ	75 150		75 150		6	EUR	31.12.2023
LHV Pank AS	249 250		249 250		euribor+3,866	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 176 461		1 176 461				
Laenukohustised kokku	1 221 149	44 688	1 176 461				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Maritime Capital OÜ	122 551	122 551			6	EUR	31.12.2017
Cityinvesteeringud & Konsult AS	11 281	11 281			6	EUR	31.12.2017
Ritari Ässa OÜ	108 036	108 036			6	EUR	31.12.2017
Pro Kinnisvara OÜ	59 099	59 099			6	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	300 967	300 967					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	87 602		87 602		euribor+4,176	EUR	31.12.2018
LHV Pank AS	249 250		249 250		euribor+3,866	EUR	31.12.2018
Joshua Systems	199 300		199 300		6	EUR	31.12.2020
Eraisik	333 939		333 939		6	EUR	31.12.2020
Pistoia OÜ	25 000		25 000		6	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	895 091		895 091				
Laenukohustised kokku	1 196 058	300 967	895 091				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	581 908	581 908
Ehitised	873 872	873 872
Kokku	1 455 780	1 455 780

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule.
LHV Pank AS laenuleping on bilansijärgselt pikendatud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	29 885	29 885
Intressivõlad	29 885	29 885
Saadud ettemaksed	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	34 885	34 885
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	300	300
Kokku võlad ja ettemaksed	300	300

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	0	-42 395
Danske laenuintressid	-2 760	0
LHV laenuintressid	-14 744	0
Joshua Systems laenuintressid	-25 150	0
muud intressid	-16 541	0
Kokku intressikulud	-59 195	-42 395

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Metsasiht OÜ intressid	23 277	11 618
Mändjala Puhkeküla OÜ intressid	57 019	0
muud intressid	300	0
Kokku intressitulud	80 596	11 618

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		75 150		59 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		230 300		199 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 600	25 000	14 400	25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		479 761		333 939

2017	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja		
Pro Kinnisvara OÜ		75 150
Sidusettevõtjad		
Cristof Varahaldus OÜ	2 600	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Joshua Systems OÜ		230 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Paisumaa OÜ	13 000	
Pistoia OÜ		25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisik		479 761

2016	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja		
Pro Kinnisvara OÜ		59 100
Sidusettevõtjad		
Cristof Varahaldus OÜ	1 400	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Joshua Systems OÜ		199 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Paisumaa OÜ	13 000	
Pistoia OÜ		25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisik		333 939

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2018

Osaühing Cristof (registrikood: 10960994) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK MESIKÄPP	Juhatuse liige	09.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	442 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 194
Kokku	461 613

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	442 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 194
Kokku	461 613

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pro Kinnisvara	10559984	Eesti	2620 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kinnisvara7@gmail.com