

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Barolo Kinnisvara

registrikood: 12179914

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10119

telefon: +372 6110230

e-posti aadress: ig@swisshouse.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Barolo Kinnisvara on asutatud 2011 aasta sügisel eesmärgiga välja ehitada ning üürile anda puhkemaja Tartu maakonnas.

Aruandeaastal tegeles ettevõtte 2012. aastal rajatud puhkemaja halduse ning välja üürimisega. Ettevõtte müügitulu oli 31 667 eurot (2013: 16 666 eurot)

Ettevõtte juhatusse kuulus üks isik, kellele töötasu aruandeperioodil ei arvestatud ega makstud. Lisaks juhatuse liikmele töötasid ettevõttes üks täis ja üks osalise tööajaga töötajad. Tööjõukulud moodustasid aruandeperioodil kokku 21 298 eurot (2013: 2 814 eurot).

OÜ Barolo Kinnisvara peamised finantssuhtarvud

Kasumiaruanne	2014	2013
Müügitulud	31 667	16 666
Ärikasum	-55 367	-62 973
Puhaskasum	-90 717	-99 271
Bilanss	31.12.2014	31.12.2013
Käibevara kokku	21 015	19 701
Põhivara kokku	1 080 902	1 130 012
Lühiajalised kohustused	28 061	31 640
Omakapital	-66 144	-75 427
Omakapitali kordaja (%)	-6,00	-6,56
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,75	0,62
<i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i>		
<i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 758	11 048	
Nõuded ja ettemaksed	4 257	8 653	
Kokku käibevara	21 015	19 701	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 026 179	1 019 593	3
Materiaalne põhivara	54 723	110 419	4
Kokku põhivara	1 080 902	1 130 012	
Kokku varad	1 101 917	1 149 713	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	28 061	31 640	5
Kokku lühiajalised kohustused	28 061	31 640	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 140 000	1 193 500	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 140 000	1 193 500	
Kokku kohustused	1 168 061	1 225 140	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	5 000	
Ülekurss	150 000	55 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 427	-36 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 717	-99 271	
Kokku omakapital	-66 144	-75 427	
Kokku kohustused ja omakapital	1 101 917	1 149 713	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	31 667	16 666	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 066	-16 554	3
Mitmesugused tegevuskulud	-2 560	-13 283	
Tööjõukulud	-21 298	-2 814	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-49 110	-46 988	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	-55 367	-62 973	
Intressikulud	-35 362	-36 302	7
Muud finantstulud ja -kulud	12	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-90 717	-99 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 717	-99 271	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-55 367	-62 973	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	49 110	46 988	4
Kokku korrigeerimised	49 110	46 988	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 396	-1 996	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 706	-1 223	
Laekunud intressid	12	4	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 555	-19 200	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-11 252	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-11 252	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-53 500	0	7
Makstud intressid	-30 235	-49 556	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	100 000	57 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	16 265	7 944	
Kokku rahavood	5 710	-22 508	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 048	33 556	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 710	-22 508	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 758	11 048	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	0	-36 156	-33 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-99 271	-99 271
Emiteeritud osakapital	2 500	55 000		57 500
31.12.2013	5 000	55 000	-135 427	-75 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-90 717	-90 717
Emiteeritud osakapital	5 000	95 000		100 000
31.12.2014	10 000	150 000	-226 144	-66 144

Osaühingu negatiivse omakapitali katmiseks 2015.a.aprillis ainuosaniku poolt on läbiviidud osakapitali suurendamine 5 000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel ning ülekursiga 165 000 eurot. Omakapitali suurendamine toimus rahalise sissemaksega summas 170 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Barolo Kinnisvara OÜ aruandeperioodi konsolideeritud 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu

lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandus-tegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetus-maksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid /kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringutena, kajastatakse juba ehitus-või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes ühest ülalkirjeldatud meetodist.

Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu

amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem.

Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel väliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus". Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdis-väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu kajastatakse rendiperioodi tuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. 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.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aruande lisades.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- ettevõttes olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased;

- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 413	190	0
Üksikisiku tulumaks	0	576	0	83
Sotsiaalmaks	0	989	0	198
Kohustuslik kogumispension	0	51	0	8
Töötuskindlustusmaksed	0	90	0	13
Ettemaksukonto jääk	4 257		8 327	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 257	4 119	8 517	302

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 019 593
31.12.2013	1 019 593
Ostud ja parendused	6 586
31.12.2014	1 026 179

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 667	16 666
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 066	-16 554

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012							
Soetusmaksumus	10 526	11 175	21 701	146 516	0	0	168 217
Akumuleeritud kulum	-70	-1 157	-1 227	-20 835	0	0	-22 062
Jääkmaksumus	10 456	10 018	20 474	125 681	0	0	146 155
Ostud ja parendused	0	0	0	0	11 252	11 252	11 252
Amortisatsioonikulu	-2 105	-2 349	-4 454	-42 534	0	0	-46 988
31.12.2013							
Soetusmaksumus	10 526	11 175	21 701	146 516	11 252	11 252	179 469
Akumuleeritud kulum	-2 175	-3 506	-5 681	-63 369	0	0	-69 050
Jääkmaksumus	8 351	7 669	16 020	83 147	11 252	11 252	110 419
Amortisatsioonikulu	-2 105	-2 350	-4 455	-44 655	0	0	-49 110
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	4 666	-11 252	-11 252	-6 586
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	4 666	-4 666	-4 666	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-6 586	-6 586	-6 586
31.12.2014							
Soetusmaksumus	10 526	11 175	21 701	151 182	0	0	172 883
Akumuleeritud kulum	-4 280	-5 856	-10 136	-108 024	0	0	-118 160
Jääkmaksumus	6 246	5 319	11 565	43 158	0	0	54 723

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	861	861	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 231	2 231	0	0	
Maksuvõlad	4 119	4 119	0	0	2
Muud võlad	20 850	20 850	0	0	
Intressivõlad	20 343	20 343	0	0	7
Muud viitvõlad	507	507	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 061	28 061	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	388	388	0	0	
Võlad töövõtjatele	241	241	0	0	
Maksuvõlad	302	302	0	0	2
Muud võlad	30 709	30 709	0	0	
Intressivõlad	15 217	15 217	0	0	7
Muud viitvõlad	15 492	15 492	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 640	31 640	0	0	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-16 082	-2 100
Sotsiaalmaksud	-5 216	-714
Kokku tööjõukulud	-21 298	-2 814
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Barolo Finants OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 160 343	1 208 717

2014	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	53 500

Kohustusena emaettevõtte ees on kajastatud pikaajaline laen summas 1 140 000 eurot (2013 aastal 1 193 500 eurot) ja kogunenud intress 20 343 eurot (2013 aastal 15 217 eurot).

Aruandeperioodil on laenult arvestatud intresse summas 35 362 eurot (2013 aastal 36 302 eurot). Intressimäär on 3% aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2015

OÜ Barolo Kinnisvara (registrikood: 12179914) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	08.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 717
Kokku	-226 144
Katmine	
Kokku	-226 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31667	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Barolo Finants OÜ	11459279	Eesti	10000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110230
E-posti aadress	ig@swisshouse.ee