

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Cibo Kinnisvara OÜ

registrikood: 11348083

tänavatalu nimi, Tuubi 1a

maja ja korteri number:

linn: Valga linn

maakond: Valga maakond

postisihthnumber: 68205

e-posti aadress: seppo.varala@cibo-print.fi

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne hõlmab Cibo Kinnisvara OÜ majandusaastat 1.jaanuar kuni 31.detsember 2013.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara haldus. Oma tootmishoonet renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Renditulu aruandeaastal oli 22 127 eurot. Kahjumiks kujunes -1 782 eurot.

Aruandes käsitletaval majandusaastal oli Cibo Kinnisvara OÜ'l üks ajutine töötaja, kellele arvestati töötasu koos maksudega kokku 809 eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud		
	2013	2012
Müügitulu (tuh.eur)	23	45
Brutokasum	6	14
Brutokasumi määr	26%	31%
Puhaskasum (tuh.eur)	-2	10
Puhasrentaablus	-8%	22%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja :	0,01	0
ROA	0%	3%
ROE	-2%	9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	120	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 981	503	2
Kokku käibevara	2 101	503	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	286 739	296 514	4
Materiaalne põhivara	978	1 184	5
Kokku põhivara	287 717	297 698	
Kokku varad	289 818	298 201	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	106 309	86 309	6
Võlad ja ettemaksed	1 750	4 614	7
Kokku lühiajalised kohustused	108 059	90 923	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	81 336	105 073	6
Kokku pikaajalised kohustused	81 336	105 073	
Kokku kohustused	189 395	195 996	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 265	89 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782	10 192	
Kokku omakapital	100 423	102 205	
Kokku kohustused ja omakapital	289 818	298 201	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	22 849	45 421	8
Muud äritulud	0	280	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 460	-21 766	9
Tööjõukulud	-809	0	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 981	-9 981	4,5
Muud ärikulud	-27	-165	
Kokku ärikasum (-kahjum)	572	13 789	
Intressikulud	-2 368	-3 604	
Muud finantstulud ja -kulud	14	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 782	10 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782	10 192	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	572	13 789	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 981	9 981	4,5
Kokku korrigeerimised	9 981	9 981	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-928	11 883	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 864	-3 636	
Kokku rahavood äritegevusest	6 761	32 017	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-550	0	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-550	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 000	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-23 737	-28 419	6
Makstud intressid	-2 368	-3 604	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14	7	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 091	-32 016	
Kokku rahavood	120	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	-1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	120	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 684	256	89 073	92 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 192	10 192
31.12.2012	2 684	256	99 265	102 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 782	-1 782
31.12.2013	2 684	256	97 483	100 423

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cibo Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Cibo Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2013 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuses, millele on lisandunud aasta aastalt parendused. Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1278 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1278 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	10 aastat
Sisseseade	3 aastat

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja –kulud".

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79. 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.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25	25	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	719	719	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	965	965	2
Muud nõuded	40	40	
Viitlaekumised	40	40	
Ettemaksed	232	232	
Tulevaste perioodide kulud	232	232	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 981	1 981	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25	25	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	155	155	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	323	323	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	503	503	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	965	0	323	772
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	965	0	323	772

Vaata ka lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	325 839	325 839
Akumuleeritud kulum	-19 550	-19 550
Jääkmaksumus	306 289	306 289
Amortisatsioonikulu	-9 775	-9 775
31.12.2012		
Soetusmaksumus	325 839	325 839
Akumuleeritud kulum	-29 325	-29 325
Jääkmaksumus	296 514	296 514
Amortisatsioonikulu	-9 775	-9 775
31.12.2013		
Soetusmaksumus	325 839	325 839
Akumuleeritud kulum	-39 100	-39 100
Jääkmaksumus	286 739	286 739

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 127	44 775
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 877	18 438

Kinnisvarainvesteeringuks on Valgas asuv tootmishoone koos sinna juurde kuuluva maaga algses soetusmaksumuses 185 344 eur (2 900 000 krooni).

Kinnisvarainvesteeringu kajastatamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi puhul kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga, s.t. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni määraks on 3% aastas.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 528	3 528
Akumuleeritud kulum	-2 138	-2 138
Jääkmaksumus	1 390	1 390
Amortisatsioonikulu	-206	-206
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 528	3 528
Akumuleeritud kulum	-2 344	-2 344
Jääkmaksumus	1 184	1 184
Amortisatsioonikulu	-206	-206
31.12.2013		
Soetusmaksumus	3 528	3 528
Akumuleeritud kulum	-2 550	-2 550
Jääkmaksumus	978	978

Materiaalse põhivarana on arvel häiresüsteem soetusmaksumuses 1469 eurot ja 2009 aastal rajatud sissesõidutee tootmishoone juurde maksumuses 2059 eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikelt	57 775	57 775		
Laen teiselt ettevõttelt	20 000	20 000		
Lühiajalised laenud kokku	77 775	77 775		
Pikaajalised laenud				
Laen pangalt	109 870	28 534	81 336	
Pikaajalised laenud kokku	109 870	28 534	81 336	
Laenukohustused kokku	187 645	106 309	81 336	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikelt	57 775	57 775		
Lühiajalised laenud kokku	57 775	57 775		
Pikaajalised laenud				
Laen pangalt	133 607	28 534	102 573	2 500
Pikaajalised laenud kokku	133 607	28 534	102 573	2 500
Laenukohustused kokku	191 382	86 309	102 573	2 500

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	286 738	296 514
Kokku	286 738	296 514

Ettevõtte on saanud laenu kahel korral. Esimest korda saadi laenu kinnisvara ostuks 15.03.2007 185 344 eur (2900000 eek). Laenu tagasimakse tähtajaks on 15.03.2017, kvartaalse tagasimakse suuruseks 4633,59 eur (72500 eek). Intressimääraks lepingu sõlmimise ajal oli 4,7%. Intress koosneb baasintressist ja lisaintressist 1,0% aastas. Tagatiseks on ostetud kinnisvara turuväärtuses 278 016 eur (4350000 eek), asukohaga Tuubi 1A, Valga.

Teisel korral saadi laenu kinnisvara renoveerimistöödeks 24.03.2008 summas 100 000 eur (1564660 eek). Laenu tagasimakse tähtajaks on 24.03.2018, kvartaalse tagasimakse suuruseks 2500 eur (39116,50 eek). Intressimääraks on Euribor pluss lisaintress 1% aastas. Tagatiseks on sama kinnisvara, kus renoveerimistööd tehakse, turuväärtuses 368 131 eur (5760 000 eek).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 750	1 750			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 750	1 750			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 840	3 840			11
Maksuvõlad	772	772			
Muud võlad	2	2			
Muud viitvõlad	2	2			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 614	4 614			

Seisuga 31.12.12 oli kreditoorne võlg seotud osapoolle 307,00eurot (s.h.võlad tarnijatele). Seisuga 31.12.13 oli võlg tasutud ja saldo 0,00eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 849	45 421
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 849	45 421
Kokku müügitulu	22 849	45 421
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tootmishoone üürile andmine	22 127	44 775
Elektrienergia müük vahendustegevusena	722	646
Kokku müügitulu	22 849	45 421

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-8 121	-15 943
Elektrienergia	-8 121	-15 943
Riiklikud ja kohalikud maksud	-178	-178
Vesi-ja heitvesi	-41	-31
Prügivedu	-69	-48
Valve	-1 276	-1 265
Varakindlustus	-1 192	-973
Raamatupidamisteenus	-2 312	-2 372
Konsultantide teenused	0	-645
Muud	1 729	-311
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-11 460	-21 766

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	604	0
Sotsiaalmaksud	205	0
Kokku tööjõukulud	809	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

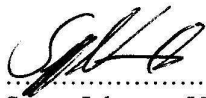
	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	719	57 775	155	58 082

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 127	550	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	44 775	0	0

JUHATUSE ALLKIRJAD 2013 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Cibo Kinnisvara majandusaasta aruande allkirjastamine.....*Teuvalla 30.7*.....2014 :



Seppo Johannes Varala
Juhatuse liige



Sakari Aatos Varala
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782
Kokku	97 483
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	97 483
Kokku	97 483

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782
Kokku	97 483
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	97 483
Kokku	97 483

Juhatus teeb otsuse jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22127	96.84%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jukka Matti Tuppi	19.05.1966	Kesti, Soome	14000 EEK
Sakari Aatos Varala	22.08.1970	Peltola, Soome	14000 EEK
Seppo Johannes Varala	17.05.1964	Peltola, Soome	14000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	seppo.varala@cibo-print.fi