

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Cristof

registrikood: 10960994

tänav a nimi, Kikkapuu tee

maja number: 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12113

e-posti aadress: kinnisvara7@gmail.com

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 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Seotud osapooled	13
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil soetati korteriomand edasimüügi eesmärgil.

OÜ Cristof põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegeleda antud laenude tagasisaamisega ja ka ettevõtte enda laenukoormuse vähendamisega.

Majandustegevus finantssuhtarvudes:	2014	2013
Maksevõime analüüs		
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	1,8	1,3
Varade ja investeeringute rentaablus		
Omakapitali rentaablus (Puhaskasum/omakapital)	0,4	0,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	530	61 337	
Nõuded ja ettemaksed	1 291 664	936 220	2
Varud	873 872	0	3
Kokku käibevara	2 166 066	997 557	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	420 899	4
Kokku põhivara	0	420 899	
Kokku varad	2 166 066	1 418 456	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 170 969	724 583	5
Võlad ja ettemaksed	21 335	16 970	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 192 304	741 553	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	408 172	341 105	5,8
Kokku pikaajalised kohustused	408 172	341 105	
Kokku kohustused	1 600 476	1 082 658	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurss	114 977	114 977	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 945	-80 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 792	298 011	
Kokku omakapital	565 590	335 798	
Kokku kohustused ja omakapital	2 166 066	1 418 456	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	13 000	14 307
Muud äritulud	345 213	278 804
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 148	-14 258
Mitmesugused tegevuskulud	-705	-938
Muud ärikulud	0	-1 965
Kokku ärikasum (-kahjum)	352 360	275 950
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-229
Intressikulud	-169 128	-114 763
Muud finantstulud ja -kulud	46 560	137 053
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 792	298 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 792	298 011

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	352 360	275 950
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	138 058	-229
Kokku korrigeerimised	138 058	-229
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45	-86
Varude muutus	-452 973	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 365	-3 820
Laekunud intressid	46 560	137 053
Makstud intressid	-106 947	-114 763
Kokku rahavood äritegevusest	-18 622	294 105
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-9 878
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	44 622
Antud laenud	-2 693 913	-5 054 503
Antud laenude tagasimaksed	2 192 710	4 247 209
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-501 203	-772 550
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 672 983	1 555 260
Saadud laenude tagasimaksed	-2 213 965	-1 068 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	459 018	487 260
Kokku rahavood	-60 807	8 815
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	61 337	52 522
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 807	8 815
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	530	61 337

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 620	114 977	256	-80 066	37 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	298 011	298 011
31.12.2013	2 620	114 977	256	217 945	335 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	229 792	229 792
31.12.2014	2 620	114 977	256	447 737	565 590

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2620 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Cristof 2014. 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 allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

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.

Finantskohustused

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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 083	1 083	
Ostjatelt laekumata arved	1 083	1 083	
Muud nõuded	1 290 450	1 290 450	
Laenunõuded	1 196 254	1 196 254	8
Intressinõuded	94 196	94 196	
Maamaks	131	131	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 291 664	1 291 664	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 083	1 083	
Ostjatelt laekumata arved	1 083	1 083	
Muud nõuded	935 051	935 051	
Laenunõuded	935 051	935 051	
maamaks	86	86	
Kokku nõuded ja ettemaksed	936 220	936 220	

Kolmandatele osapooltele antud laenud summas 1 092 874 eurot on tagatud hüpoteekidega laenusaaja kinnistutele.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	873 872	0
Korteriomand, kinnistu	873 872	0
Kokku varud	873 872	0

Varudes on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisasjad.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	420 899
Ostud ja parendused	452 973
Ümberklassifitseerimised	-873 872
31.12.2014	0

Varasematel perioodidel kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistu on ümberklassifitseeritud varudesse, kuna on soetatud edasimüügi eesmärgil.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud äriühingutelt	1 002 651	1 002 651			12	EUR	31.12.2015
Danske Bank AS	168 318	168 318			euribor+4,176	EUR	20.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	1 170 969	1 170 969					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	383 172	0	383 172		12	EUR	31.12.2019
Pistoia OÜ	25 000	0	25 000		12	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	408 172	0	408 172				
Laenukohustused kokku	1 579 141	1 170 969	408 172				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud äriühingutelt	518 633	518 633			12	EUR	31.12.2014
Danske Bank AS	205 950	205 950			euribor+4,176	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	724 583	724 583					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	143 288		143 288		12	EUR	31.12.2018
Pro Kinnisvara OÜ	172 817		172 817		12	EUR	31.12.2018
Pistoia OÜ	25 000		25 000		12	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	341 105		341 105				
Laenukohustused kokku	1 065 688	724 583	341 105				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	60	60
Muud võlad	21 275	21 275
Intressivõlad	21 275	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 335	21 335
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Muud võlad	16 970	16 970
Intressivõlad	16 970	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 970	16 970

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	9 383	0	0	172 817
Sidusettevõtjad		0		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	89 497		81 597	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	408 172	0	168 288

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

Jaauanar 2015.aastal refinantseeriti äriühingutelt võetud laenud 600 000 euro ulatuses AS LHV Pank pangalaenuga. Laenu tagastamise tähtaeg on 20.01.2016.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2015

Osaühing Cristof (registrikood: 10960994) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINAR LOOSAAR	Juhatuse liige	26.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Cristof osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Cristof raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Meie tegevus ettevõtte audiitoritena algas 2015. aasta hiliskevadel. Tegemist on esmakordse vandeaudiitori töövõttuga. Tulenevalt nimetatud asjaolust ei hõlma meie kokkuvõtte võrdlusandmetena esitatud seisuga 31.12.2013 koostatud raamatupidamisbilanssi ja sel kuupäeval lõppenud perioodil kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning muud asjakohast võrreldavat informatsiooni ning sedakaudu ka seisuga 31.12.2014 lõppenud perioodi kasumiaruannet ning rahavoogude aruannet.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutvas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing Cristof raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Cristof finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H. Tammsaare tee 47,

11316 Tallinn, Eesti

05.08.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Cristof (registrikood: 10960994) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	05.08.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 792
Kokku	447 737

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	217 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 792
Kokku	447 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pro Kinnisvara	10559984	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2620 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kinnisvara7@gmail.com