

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Cibo Kinnisvara OÜ

registrikood: 11348083

tänavatalu nimi, Tuubi 1a

maja ja korteri number:

linn: Valga linn

maakond: Valga maakond

postisihtnumber: 68205

e-posti aadress: sakari.varala@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 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	14
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne hõlmab Cibo Kinnisvara OÜ majandusaastat 1.jaanuar kuni 31.detsember 2014.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara haldus. Oma tootmishoonet renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Antud aruandeaastal kinnisvara välja ei renditud. Kahjumiks kujunes -25 030 eurot.

Aruandes käsitletaval majandusaastal Cibo Kinnisvara OÜ'I töötajaid ei olnud ning töötasu ei arvestud. Juhatusel liikmetele tasusid ja muid soodustusi ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud		
	2014	2013
Müügitulu (tuh.eur)	1	23
Brutokasumi/kahjum	-23	6
Brutokasumi määr	-2333%	26%
Puhaskasum (tuh.eur)	-25	-2
Puhasrentaablus	-2543%	-8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja :	0,01	0,01
ROA	-8%	0%
ROE	-33%	-2%

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	308	120	
Nõuded ja ettemaksed	1 363	1 981	2
Kokku käibevara	1 671	2 101	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	276 963	286 739	4
Materiaalne põhivara	772	978	5
Kokku põhivara	277 735	287 717	
Kokku varad	279 406	289 818	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	137 016	106 309	6
Võlad ja ettemaksed	1 752	1 750	7
Kokku lühiajalised kohustused	138 768	108 059	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	65 245	81 336	6
Kokku pikaajalised kohustused	65 245	81 336	
Kokku kohustused	204 013	189 395	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 483	99 265	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 030	-1 782	
Kokku omakapital	75 393	100 423	
Kokku kohustused ja omakapital	279 406	289 818	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	984	22 849	8
Mitmesugused tegevuskulud	-13 960	-11 460	9
Tööjõukulud	0	-809	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 981	-9 981	
Muud ärikulud	0	-27	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22 957	572	
Intressikulud	-2 098	-2 368	
Muud finantstulud ja -kulud	25	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 030	-1 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 030	-1 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-22 957	572
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 981	9 981
Kokku korrigeerimised	9 981	9 981
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	768	-928
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2	-2 864
Kokku rahavood äritegevusest	-12 206	6 761
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 100	-550
Antud laenude tagasimaksed	950	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-150	-550
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	35 550	20 000
Saadud laenude tagasimaksed	-20 933	-23 737
Makstud intressid	-2 098	-2 368
Muud laekumised finantseerimistegevusest	25	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 544	-6 091
Kokku rahavood	188	120
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	188	120
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	308	120

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 030	-25 030
31.12.2014	2 684	256	72 453	75 393

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 2014 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

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 õiglasel väärtusel. 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 20/80. 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 aastaruandes 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu		0	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-25	-25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	894	894	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469	469	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 363	1 363	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25	25	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	719	719	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	965	965	
Muud nõuded	40	40	
Viitlaekumised	40	40	
Ettemaksed	232	232	
Tulevaste perioodide kulud	232	232	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 981	1 981	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	469	0	965	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	469		965	0

Vaata ka lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-9 776	-9 776
31.12.2014		
Soetusmaksumus	325 839	325 839
Akumuleeritud kulum	-48 876	-48 876
Jääkmaksumus	276 963	276 963

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	22 127
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 350	10 877

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	
31.12.2012		
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
Amortisatsioonikulu	-206	-206
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 528	3 528
Akumuleeritud kulum	-2 756	-2 756
Jääkmaksumus	772	772

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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikelt	80 175	80 175		
Laen teiselt ettevõtetelt	30 150	30 150		
Lühiajalised laenud kokku	110 325	110 325		
Pikaajalised laenud				
Laen pangalt	91 936	26 691	65 245	
Pikaajalised laenud kokku	91 936	26 691	65 245	
Laenukohustused kokku	202 261	137 016	65 245	

	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 ettevõtetelt	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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	276 963	286 738
Kokku	276 963	286 738

Ettevõtte on saanud laenu kahel korral. Esimest korda saadi laenu kinnivara 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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 752	1 752
Kokku võlad ja ettemaksed	1 752	1 752
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 750	1 750
Kokku võlad ja ettemaksed	1 750	1 750

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	984	22 849
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	984	22 849
Kokku müügitulu	984	22 849
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tootmishoone üürile andmine	0	22 127
Elektrienergia müük vahendustegevusena	984	722
Kokku müügitulu	984	22 849

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	-8 191	-8 121
Elektrienergia	-8 191	-8 121
Riiklikud ja kohalikud maksud	-523	-178
Vesi-ja heitvesi	-13	-41
Prügivedu	-53	-69
Valve	-1 380	-1 276
Varakindlustus	-1 129	-1 192
Raamatupidamisteenus	-2 262	-2 312
Muud	-409	1 729
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 960	-11 460

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	604
Sotsiaalmaksud	0	205
Kokku tööjõukulud	0	809
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	894	80 175	719	57 775

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 100	950	9 750	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud 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	0	0

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	97 483 eurot
Aruandeaasta kahjum	-25 030 eurot
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2014:	72 453 eurot

Juhatuse teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.


Seppo Johannes Varala

juhatuse liige

18.12
.....2016 a.


Sakari Aatos Varala

juhatuse liige

18.12
.....2016 a.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2014 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Cibo Kinnisvara majandusaasta aruande allkirjastamine.....¹⁸ ².....2016 :



.....
Seppo Johannes Varala
Juhatuse liige



.....
Sakari Aatos Varala
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 030
Kokku	72 453
Jaotamine	
Kokku	72 453

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 030
Kokku	72 453
Jaotamine	
Kokku	72 453

Juhatus teeb otsuse jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elektrienergia müük	35141	984	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sakari.varala@gmail.com