

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne hõlmab Cibo Kinnisvara OÜ majandusaastat 1.jaanuar kuni 31.detsember 2015.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara haldus. Oma tootmishoonet renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Antud aruandeaastal kinnisvara välja ei renditud. Kahjumiks kujunes -25 104 eurot.

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

Järgneval majandusaastal jätkab ettevõtte oma tootmishoonele uue omaniku või rentniku otsimist.

Peamised finantssuhtarvud		
	2015	2014
Müügitulu (tuh.eur)	3	1
Brutokasum/-kahjum	-23	-23
Brutokasumi määr	-766%	-2333%
Puhaskasum (tuh.eur)	-25	-25
Puhasrentaablus	-833%	-2543%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja :	0,02	0,01
ROA	-9%	-8%
ROE	-49%	-33%

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 075	308	
Nõuded ja ettemaksed	3 836	1 363	2
Kokku käibevara	4 911	1 671	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	267 188	276 963	4
Materiaalne põhivara	566	772	5
Kokku põhivara	267 754	277 735	
Kokku varad	272 665	279 406	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	191 186	137 016	6
Võlad ja ettemaksed	1 905	1 752	7
Kokku lühiajalised kohustused	193 091	138 768	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 285	65 245	6
Kokku pikaajalised kohustused	29 285	65 245	
Kokku kohustused	222 376	204 013	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 453	97 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 104	-25 030	
Kokku omakapital	50 289	75 393	
Kokku kohustused ja omakapital	272 665	279 406	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 916	984	8
Mitmesugused tegevuskulud	-16 645	-13 960	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 981	-9 981	4,5
Muud ärikulud	-100	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-23 810	-22 957	
Intressikulud	-1 319	-2 098	
Muud finantstulud ja -kulud	25	25	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 104	-25 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 104	-25 030	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-23 810	-22 957	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 981	9 981	4,5
Kokku korrigeerimised	9 981	9 981	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 473	768	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	153	2	7
Kokku rahavood äritegevusest	-16 149	-12 206	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-1 100	11
Antud laenude tagasimaksed	0	950	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-150	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 272	35 550	11
Saadud laenude tagasimaksed	-27 062	-20 933	
Makstud intressid	-1 319	-2 098	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	25	25	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	16 916	12 544	
Kokku rahavood	767	188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	308	120	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	767	188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 075	308	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 104	-25 104
31.12.2015	2 684	256	47 349	50 289

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 2015 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 nüüdiseväärtus 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 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-25	-25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 318	1 318	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	988	988	3
Ettemaksed	1 530	1 530	
Tulevaste perioodide kulud	340	340	
Muud makstud ettemaksed	1 190	1 190	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 836	3 836	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-25	-25	
Nõuded seotud osapoolte vastu	894	894	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469	469	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 363	1 363	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	988	0	469	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	988		469	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-9 775	-9 775
31.12.2015		
Soetusmaksumus	325 839	325 839
Akumuleeritud kulum	-58 651	-58 651
Jääkmaksumus	267 188	267 188

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 342	11 350

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-206	-206
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 528	3 528
Akumuleeritud kulum	-2 962	-2 962
Jääkmaksumus	566	566

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen osanikelt	125 448	125 448			11
Laen teistelt ettevõtetest	30 150	30 150			11
Lühiajalised laenud kokku	155 598	155 598			
Pikaajalised laenud					
Laen pangalt	64 873	35 588	29 285		
Pikaajalised laenud kokku	64 873	35 588	29 285		
Laenukohustused kokku	220 471	191 186	29 285		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen osanikelt	80 175	80 175			11
Laen teistelt ettevõtetest	30 150	30 150			11
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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	267 188	276 963
Kokku	267 188	276 963

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. Alates 2015 aastast on tagasimakse suurus kvartalis 3000 eurot.

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). Alates 2015 aastast on tagasimakse suurus kvartalis 5897 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 905	1 905
Kokku võlad ja ettemaksed	1 905	1 905
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 752	1 752
Kokku võlad ja ettemaksed	1 752	1 752

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 916	984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 916	984
Kokku müügitulu	2 916	984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elektrienergia müük vahendustegevusena	1 056	984
Majutusteenus	1 860	0
Kokku müügitulu	2 916	984

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-5 950	0
Energia	-5 560	-8 191
Elektrienergia	-5 560	-8 191
Mitmesugused bürookulud	-435	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-261	-523
Vesi-ja heitvesi	0	-13
Prügivedu	-66	-53
Valve	-1 434	-1 380
Varakindlustus	-1 021	-1 129
Raamatupidamisteenus	-891	-2 262
Telefonikulud	-213	0
Maakleritasu	-714	0
Muud	-100	-409
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-16 645	-13 960

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

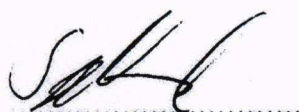
	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 318	135 198	894	89 925

2015	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 860	47 300	2 028

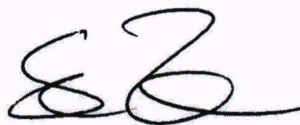
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	1 100	950	9 750	0

JUHATUSE ALLKIRJAD 2015 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Cibo Kinnisvara majandusaasta aruande allkirjastamine.....22.06,.....2016 :



Seppo Johannes Varala
Juhatuseliige



Sakari Aatos Varala
Juhatuseliige

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 104
Kokku	47 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 349
Kokku	47 349

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 104
Kokku	47 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 349
Kokku	47 349

Juhatus teeb otsuse jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	1860	63.79%	Jah
Elektrienergia müük	35141	1056	36.21%	Ei

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