

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Barolo Kinnisvara

registrikood: 12179914

tänava/talu nimi, Narva mnt 63/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 53428622, +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 Materiaalsed põhivarad	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 16 667 eurot (2015: 16 667 eurot).

Ettevõtte juhatusse kuulus üks isik, kellele töötasu aruandeperioodil ei arvestatud ega makstud.

OÜ Barolo Kinnisvara peamised finantssuhtarvud

Kasumiaruanne	2016	2015
Müügitulud	16 667	16 667
Ärikasum	-102 441	-82 415
Puhaskasum	-133 289	-114 433
Bilanss	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara kokku	17 771	13 605
Põhivara kokku	1 039 222	1 038 398
Lühiajalised kohustused	39 398	26 120
Omakapital	6 135	14 423
Omakapitali kordaja (%)	0,58	1,37
Juurdekasvutempod (%)		
Müügitulud	0,00	-47,37
Ärikasum	24,30	48,85
Puhaskasum	16,48	26,14
Omakapital	-57,46	-121,81
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	-614,63	-494,48
Käibe puhasrentaablus	-799,72	-686,58
Omakapitali puhasrentaablus	-2 172,60	-793,41
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,45	0,52
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	1	2
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	1	1
Palgakulu	5 132	18 917
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Netokäive*100</i>		
<i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Netokäive *100</i>		
<i>Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital *100</i>		
<i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i>		
<i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 474	12 562	
Nõuded ja ettemaksed	6 297	1 044	2
Kokku käibevarad	17 771	13 606	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 026 179	1 026 179	3
Materiaalsed põhivarad	13 043	12 219	4
Kokku põhivarad	1 039 222	1 038 398	
Kokku varad	1 056 993	1 052 004	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 398	26 120	5
Kokku lühiajalised kohustised	39 398	26 120	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 011 460	1 011 460	
Kokku pikaajalised kohustised	1 011 460	1 011 460	
Kokku kohustised	1 050 858	1 037 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 000	20 000	
Ülekurss	453 000	335 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-340 576	-226 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 289	-114 433	
Kokku omakapital	6 135	14 424	
Kokku kohustised ja omakapital	1 056 993	1 052 004	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	16 667	16 667	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 065	-22 936	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 457	-3 626	
Tööjõukulud	-6 653	-25 537	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 687	-46 945	4
Muud ärikulud	-246	-38	
Ärikasum (kahjum)	-102 441	-82 415	
Intressikulud	-30 850	-32 019	
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-133 289	-114 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 289	-114 433	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-102 441	-82 415	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 687	46 945	4
Kokku korrigeerimised	6 687	46 945	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 253	3 214	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 428	-2 500	5
Laekunud intressid	2	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-93 577	-34 755	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 511	-4 441	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 511	-4 441	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-128 540	
Makstud intressid	-25 000	-31 460	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	125 000	195 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100 000	35 000	
Kokku rahavood	-1 088	-4 196	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 562	16 758	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 088	-4 196	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 474	12 562	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	10 000	150 000	-226 143	-66 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-114 433	-114 433
Emiteeritud osakapital	10 000	185 000	0	195 000
31.12.2015	20 000	335 000	-340 576	14 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-133 289	-133 289
Emiteeritud osakapital	7 000	118 000	0	125 000
31.12.2016	27 000	453 000	-473 865	6 135

Osaühingu negatiivse omakapitali katmiseks viidi ainuosaniku poolt 2016.a.jooksul osakapitali suurendamine 7 000 (2015.a: 10 000) euro võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel ning ülekursiga 118 000 (2015.a: 185 000) eurot. Omakapitali suurendamine toimus rahaliste sissemaksetega summas 125 000 (2015.a: 195 000) eurot.

Seisuga 31.12.2016.a. osaühingu omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Juhatus võtab vastu kõik abinõud omakapitali taastamiseks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Barolo Kinnisvara OÜ aruandeperioodi 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".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 arvele 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 müügilukulustega, 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".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5
Muud masinad ja seadmed	5-10
Muu materiaalne põhivara	2-3

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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 netodividendidelt. 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)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	625	0	183	0
Üksikisiku tulumaks	0	86	0	302
Sotsiaalmaks	0	145	0	567
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	26
Töötuskindlustusmaksed	0	11	0	41
Ettemaksukonto jääk	5 672		861	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 297	242	1 044	936

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 026 179
31.12.2015	1 026 179
31.12.2016	1 026 179

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 667	16 667
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 731	-22 937

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

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	10 526	11 175	21 701	151 182	172 883
Akumuleeritud kulum	-4 280	-5 856	-10 136	-108 024	-118 160
Jääkmaksumus	6 246	5 319	11 565	43 158	54 723
Ostud ja parendused	0	4 441	4 441	0	4 441
Muud ostud ja parendused	0	4 441	4 441	0	4 441
Amortisatsioonikulu	-2 106	-2 742	-4 848	-42 097	-46 945
31.12.2015					
Soetusmaksumus	10 526	15 616	26 142	151 182	177 324
Akumuleeritud kulum	-6 386	-8 598	-14 984	-150 121	-165 105
Jääkmaksumus	4 140	7 018	11 158	1 061	12 219
Ostud ja parendused		1 151	1 151	6 360	7 511
Muud ostud ja parendused		1 151	1 151	6 360	7 511
Amortisatsioonikulu	-2 105	-2 885	-4 990	-1 697	-6 687
31.12.2016					
Soetusmaksumus	10 526	16 767	27 293	157 542	184 835
Akumuleeritud kulum	-8 491	-11 483	-19 974	-151 818	-171 792
Jääkmaksumus	2 035	5 284	7 319	5 724	13 043

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 086	2 086	0	0
Võlad töövõtjatele	542	542	0	0
Maksuvõlad	242	242	0	0
Muud võlad	26 825	26 825	0	0
Intressivõlad	26 751	26 751	0	0
Muud viitvõlad	74	74	0	0
Muud võlad	9 703	9 703	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	39 398	39 398	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	358	358	0	0
Võlad töövõtjatele	3 418	3 418	0	0
Maksuvõlad	936	936	0	0
Muud võlad	21 408	21 408	0	0
Intressivõlad	20 902	20 902	0	0
Muud viitvõlad	506	506	0	0
Muud võlad	0	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 120	26 120	0	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-5 132	-18 917
Sotsiaalmaksud	-1 521	-6 620
Kokku tööjõukulud	-6 653	-25 537
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 038 211	1 032 362
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 762	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2017

OÜ Barolo Kinnisvara (registrikood: 12179914) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	16.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-340 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 289
Kokku	-473 865

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16667	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Barolo Finants OÜ	11459279	Eesti	27000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110230
Mobiiltelefon	+372 53428622
E-posti aadress	ig@swisshouse.ee