

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Barolo Kinnisvara

registrikood: 12179914

tänava/talu nimi, Narva mnt 63/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
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.

OÜ Barolo Kinnisvara peamised finantssuhtarvud

Kasumiaruanne	2018	2017
Müügitulud	20 000	20 000
Ärikasum	-30 589	-580 100
Puhaskasum	-60 328	-612 644
Bilanss	31.12.2018	31.12.2017
Käibevara kokku	11 059	7 104
Põhivara kokku	596 723	598 554
Lühiajalised kohustised	29 619	83 707
Omakapital	78 163	-606 509
Omakapitali kordaja (%)	12,86	-100,14
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,37	0,08
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	2	1
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	1	1
Palgakulu	10 774	5 778
<i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustised</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 059	4 121	
Nõuded ja ettemaksed	0	2 983	2
Kokku käibevarad	11 059	7 104	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	590 000	590 000	3
Materiaalsed põhivarad	6 723	8 554	4
Kokku põhivarad	596 723	598 554	
Kokku varad	607 782	605 658	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	29 619	83 707	5
Kokku lühiajalised kohustised	29 619	83 707	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	500 000	1 128 460	
Kokku pikaajalised kohustised	500 000	1 128 460	
Kokku kohustised	529 619	1 212 167	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	95 000	27 000	
Ülekurss	1 130 000	453 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 086 509	-473 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 328	-612 644	
Kokku omakapital	78 163	-606 509	
Kokku kohustised ja omakapital	607 782	605 658	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	20 000	20 000	3
Muud äritulud	179	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 542	-34 348	3
Mitmesugused tegevuskulud	-8 935	-117 554	
Tööjõukulud	-14 416	-7 515	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 831	-4 489	4
Muud ärikulud	-44	-436 194	7
Ärikasum (kahjum)	-30 589	-580 100	
Intressikulud	-29 739	-32 545	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-60 328	-612 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 328	-612 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-30 589	-580 100	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 831	4 489	4
Muud korrigeerimised	0	436 179	
Kokku korrigeerimised	1 831	440 668	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 983	3 314	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 541	11 764	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-24 234	-124 353	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000	117 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-633 460	0	8
Makstud intressid	-85 368	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	745 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	31 172	117 000	
Kokku rahavood	6 938	-7 353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 121	11 474	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 938	-7 353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 059	4 121	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	27 000	453 000	-473 865	6 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-612 644	-612 644
31.12.2017	27 000	453 000	-1 086 509	-606 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-60 328	-60 328
Emiteeritud osakapital	68 000	677 000	0	745 000
31.12.2018	95 000	1 130 000	-1 146 837	78 163

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Barolo Kinnisvara OÜ aruandeperioodi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded.

Raha ja rahalähendid, 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 rahalähendid 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 kontserni enda majandus-tegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid /kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt liigitatakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber liigitati. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt liigitatakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberliigitamise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringunalähtudes ühest ülalkirjeldatud meetodist.

Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberliigitamise 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. Kuldesse 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 akumuleeritud 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 põhivara 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 õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, 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 õiglasel väärtusel. 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. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aruande lisades.

Dividendide maksimisega 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)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	210	0	210
Erisoodustuse tulumaks	0	46	0	36
Sotsiaalmaks	0	432	0	415
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	26	0	26
Ettemaksukonto jääk	0		1 983	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	727	1 983	700

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 026 179
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-436 179
31.12.2017	590 000
31.12.2018	590 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 000	20 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 542	-34 348

Seisuga 31.12.2018 on juhtkond hinnanud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust vastavalt kinnisvaraturu olukorrale. Vastavalt hinnangule on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ligilähedane 31.12.2017 õiglasele väärtusele.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-2 035	-1 182	-3 217	-1 272	-4 489
31.12.2017					
Soetusmaksumus	10 526	16 767	27 293	157 542	184 835
Akumuleeritud kulum	-10 526	-12 665	-23 191	-153 090	-176 281
Jääkmaksumus	0	4 102	4 102	4 452	8 554
Amortisatsioonikulu	0	-559	-559	-1 272	-1 831
31.12.2018					
Soetusmaksumus	10 526	16 767	27 293	157 542	184 835
Akumuleeritud kulum	-10 526	-13 224	-23 750	-154 362	-178 112
Jääkmaksumus	0	3 543	3 543	3 180	6 723

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 478	2 478	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 773	1 773	0	0	
Maksuvõlad	727	727	0	0	2
Muud võlad	4 688	4 688	0	0	
Intressivõlad	3 667	3 667	0	0	
Muud viitvõlad	1 021	1 021	0	0	
Muud võlad	19 953	19 953	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 619	29 619	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 031	1 031	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 452	1 452	0	0	
Maksuvõlad	700	700	0	0	2
Muud võlad	60 571	60 571	0	0	
Intressivõlad	59 296	59 296	0	0	
Muud viitvõlad	1 275	1 275	0	0	
Muud võlad	19 953	19 953	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 707	83 707			

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-10 774	-5 778
Sotsiaalmaksud	-3 642	-1 737
Kokku tööjõukulud	-14 416	-7 515
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-436 179
Muud	-44	-15
Kokku muud ärikulud	-44	-436 194

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Barolo Finants OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	503 667	1 187 756
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 762	17 762

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	5 000	633 460	3%	EUR	2025

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	117 000	0	3%	EUR	2025

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 000	0	20 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2019

OÜ Barolo Kinnisvara (registrikood: 12179914) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	05.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 086 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 328
Kokku	-1 146 837
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 146 837
Kokku	-1 146 837

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Barolo Finants OÜ	11459279	Eesti	95000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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