

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Cristof

registrikood: 10960994

aadress: Saku tn 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

e-posti aadress: kinnisvara7@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Intressitulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2018 majandusaastal Cristof OÜ on tegelenud antud laenude ja muude nõuete tagasisaamisega, ühe kinnisvara objekti realiseerimisega ja ka ettevõtte enda laenukoormuse ja muude kohustuste vähendamisega.

Maksevõime analüüs	2018	2017
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	0,68	0,68
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	6,07	23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	643	630	1
Nõuded ja ettemaksed	173 002	960 998	2
Varud	873 872	873 872	3
Kokku käibevarad	1 047 517	1 835 500	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 350	0	4
Nõuded ja ettemaksed	778 105	0	2
Kokku põhivarad	791 455	0	
Kokku varad	1 838 972	1 835 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	117 000	44 688	6
Võlad ja ettemaksed	55 551	34 885	7
Kokku lühiajalised kohustised	172 551	79 573	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 086 216	1 176 461	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 086 216	1 176 461	
Kokku kohustised	1 258 767	1 256 034	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurss	114 977	114 977	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 613	442 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739	19 194	
Kokku omakapital	580 205	579 466	
Kokku kohustised ja omakapital	1 838 972	1 835 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	0	200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-520	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 380	-1 887	
Ärikasum (kahjum)	-1 380	-2 207	
Intressitulud	18 270	80 596	10
Intressikulud	-16 151	-59 195	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	739	19 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739	19 194	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Cristof 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuetega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Cristof kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eurodes.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering tütarettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksud

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 müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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.

Finantskohustised

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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	168 502	168 502	
Muud nõuded	782 605	4 500	778 105
Laenunõuded	782 605	4 500	778 105
Kokku nõuded ja ettemaksed	951 107	173 002	778 105

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 600	15 600	
Muud nõuded	945 398	945 398	
Laenunõuded	775 606	775 606	
Intressinõuded	169 792	169 792	
Kokku nõuded ja ettemaksed	960 998	960 998	

Kolmandatele osapooltele antud laenud summas 581 908,06 eurot on tagatud hüpoteekidega laenusaja kinnistutele.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	873 872	873 872
Korteriomand, kinnistu	873 872	873 872
Kokku varud	873 872	873 872

Varudes on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisasjad.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13 350	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 350	0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11216507	Mändjala Puhkeküla OÜ	Eesti	Metsandus		33

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Maritime Capital OÜ	117 000	117 000				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	117 000	117 000					
Pikaajalised laenud							
Joshua Systems OÜ	230 300		230 300			EUR	
Eraisik	426 266		426 266			EUR	
Pistoia OÜ	25 000		25 000			EUR	
Pro Kinnisvara OÜ	155 400		155 400			EUR	
LHV lep LL-20160112CR	249 250		249 250		euribor+3,866	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 086 216		1 086 216				
Laenukohustised kokku	1 203 216	117 000	1 086 216				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank AS	44 688	44 688			euribor+4,176	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	44 688	44 688					
Pikaajalised laenud							
Maritime Capital OÜ	117 000		117 000		6	EUR	31.12.2023
Joshua Systems	230 300		230 300		6	EUR	31.12.2023
Eraisik	479 761		479 761		6	EUR	31.12.2023
Pistoia OÜ	25 000		25 000		6	EUR	31.12.2023
Pro Kinnisvara OÜ	75 150		75 150		6	EUR	31.12.2023
LHV Pank AS	249 250		249 250		euribor+3,866	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 176 461		1 176 461				
Laenukohustised kokku	1 221 149	44 688	1 176 461				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	581 908	581 908
Ehitised	873 872	873 872
Kokku	1 455 780	1 455 780

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule.

LHV Pank AS laenuleping on bilansijärgselt pikendatud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	5 551	5 551
Intressivõlad	5 551	5 551
Saadud ettemaksed	50 000	50 000
Muud saadud ettemaksed	50 000	50 000
Kokku võlad ja ettemaksed	55 551	55 551
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	29 885	29 885
Intressivõlad	29 885	29 885
Saadud ettemaksed	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	34 885	34 885

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Danske laenuintressid	-988	-2 760
LHV laenuintressid	-15 163	-14 744
Joshua Systems laenuintressid	0	-25 150
muud intressid	0	-16 541
Kokku intressikulud	-16 151	-59 195

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Metsasiht OÜ intressid	11 638	23 277
Mändjala Puhkeküla OÜ intressid	6 632	57 019
muud intressid	0	300
Kokku intressitulud	18 270	80 596

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		155 400		75 150
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		230 300		230 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 820	25 000	15 600	25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				479 761

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			
Pro Kinnisvara OÜ		80 250	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad OÜ	800		
Cristof Varahaldus OÜ	420		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Eraisik			53 495

2017	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja		
Pro Kinnisvara OÜ		75 150
Sidusettevõtjad		
Cristof Varahaldus OÜ	2 600	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Joshua Systems OÜ		230 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Paisumaa OÜ	13 000	
Pistoia OÜ		25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisik		479 761

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2019

Osaühing Cristof (registrikood: 10960994) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK MESIKÄPP	Juhatuse liige	06.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739
Kokku	462 352

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	461 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739
Kokku	462 352

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pro Kinnisvara	10559984	Eesti	2620 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kinnisvara7@gmail.com