

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Barolo Kinnisvara

registrikood: 12179914

tänavatalu nimi, Roosikrantsi tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 53428622, +372 6110230

e-posti aadress: indrek.gusev@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 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. 2019.aastal viidi läbi ulatuslik puhkekompleksi renoveerimine.

OÜ Barolo Kinnisvara peamised finantssuhtarvud

Kasumiaruanne	2019	2018
Müügitulud	54 464	20 000
Ärikasum	-65 209	-30 589
Puhaskasum	-77 205	-60 328
Bilanss	31.12.2019	31.12.2018
Käibevara kokku	64 229	11 059
Põhivara kokku	1 206 991	596 723
Lühiajalised kohustised	30 595	29 619
Omakapital	1 240 625	78 163
Omakapitali kordaja (%)	97,59	12,86
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	2,10	0,37
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	3	2
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	2	1
Palgakulu	29 819	10 774
<i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustised</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 998	11 059	
Nõuded ja ettemaksed	231	0	
Kokku käibevarad	64 229	11 059	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 160 577	590 000	3
Materiaalsed põhivarad	46 414	6 723	4
Kokku põhivarad	1 206 991	596 723	
Kokku varad	1 271 220	607 782	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 595	29 619	5
Kokku lühiajalised kohustised	30 595	29 619	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	500 000	
Kokku pikaajalised kohustised	0	500 000	
Kokku kohustised	30 595	529 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	140 000	95 000	
Ülekurss	2 324 667	1 130 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 146 837	-1 086 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 205	-60 328	
Kokku omakapital	1 240 625	78 163	
Kokku kohustised ja omakapital	1 271 220	607 782	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	54 464	20 000	
Muud äritulud	0	179	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 352	-25 542	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 518	-8 935	
Tööjõukulud	-39 897	-14 416	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 831	-1 831	4
Muud ärikulud	-75	-44	
Ärikasum (kahjum)	-65 209	-30 589	
Intressikulud	-12 000	-29 739	
Muud finantstulud ja -kulud	4	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-77 205	-60 328	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 205	-60 328	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-65 209	-30 589	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 831	1 831	4
Kokku korrigeerimised	1 831	1 831	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-231	2 983	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 643	1 541	
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-58 962	-24 234	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-41 522	0	4
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-570 577	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-612 099	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	309 000	5 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-633 460	
Makstud intressid	0	-85 368	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	415 000	745 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	724 000	31 172	
Kokku rahavood	52 939	6 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 059	4 121	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 939	6 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 998	11 059	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-77 205	-77 205
Emiteeritud osakapital	45 000	1 194 667	0	1 239 667
31.12.2019	140 000	2 324 667	-1 224 042	1 240 625

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Barolo Kinnisvara OÜ 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 laekavas 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

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. 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 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)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1 002	0	210
Erihoodustuse tulumaks	35	0	0	46
Sotsiaalmaks	0	1 684	0	432
Kohustuslik kogumispension	0	47	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	86	0	26
Ettemaksukonto jääk	35		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70	2 819	0	727

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	590 000
31.12.2018	590 000
Ostud ja parendused	570 577
31.12.2019	1 160 577

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 000	20 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-62 352	-25 542

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0
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
Ostud ja parendused	0	0	0	41 522	41 522
Amortisatsioonikulu	0	-559	-559	-1 272	-1 831
31.12.2019					
Soetusmaksumus	10 526	16 767	27 293	199 064	226 357
Akumuleeritud kulum	-10 526	-13 783	-24 309	-155 634	-179 943
Jääkmaksumus	0	2 984	2 984	43 430	46 414

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 216	3 216	
Võlad töövõtjatele	2 902	2 902	
Maksuvõlad	2 819	2 819	2
Muud võlad	1 705	1 705	
Muud viitvõlad	1 705	1 705	
Muud võlad	19 953	19 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 595	30 595	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 478	2 478	
Võlad töövõtjatele	1 773	1 773	
Maksuvõlad	727	727	2
Muud võlad	4 688	4 688	
Intressivõlad	3 667	3 667	
Muud viitvõlad	1 021	1 021	
Muud võlad	19 953	19 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 619	29 619	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-29 818	-10 774
Sotsiaalmaksud	-10 079	-3 642
Kokku tööjõukulud	-39 897	-14 416
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	503 667
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 762

Laenud

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2020

OÜ Barolo Kinnisvara (registrikood: 12179914) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	19.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 146 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 205
Kokku	-1 224 042

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50000	91.80%	Jah
Puidu ja puidu esmatöötlustoodete hulgimüük	46731	4464	8.20%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SAGGIS OÜ	12876571	Eesti	38416 EUR (Lihtomand)
Barolo Finants OÜ	11459279	Eesti	101584 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110230
Mobiiltelefon	+372 53428622
E-posti aadress	indrek.gusev@gmail.com