

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Cristof

registrikood: 10960994

aadress: Saku tn 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Intressitulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2019 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	2019	2018
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	0,69	0,68
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	21	23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 348	643	1
Nõuded ja ettemaksed	176 553	173 002	2
Varud	873 872	873 872	3
Kokku käibevarad	1 051 773	1 047 517	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 350	13 350	4
Nõuded ja ettemaksed	789 743	778 105	2
Kokku põhivarad	803 093	791 455	
Kokku varad	1 854 866	1 838 972	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	117 000	5
Võlad ja ettemaksed	50 000	55 551	6
Kokku lühiajalised kohustised	50 000	172 551	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 223 946	1 086 216	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 223 946	1 086 216	
Kokku kohustised	1 273 946	1 258 767	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurs	114 977	114 977	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 352	461 613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	715	739	
Kokku omakapital	580 920	580 205	
Kokku kohustised ja omakapital	1 854 866	1 838 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 200	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 863	-1 380	
Ärikasum (kahjum)	437	-1 380	
Intressitulud	19 862	18 270	9
Intressikulud	-19 584	-16 151	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	715	739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	715	739	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Cristof 2019. 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	966 296	176 553	789 743
Laenunõuded	802 860	137 152	665 708
Intressinõuded	163 436	39 401	124 035
Kokku nõuded ja ettemaksed	966 296	176 553	789 743
	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	873 872	873 872
Korteriomand, kinnistu	873 872	873 872
Kokku varud	873 872	873 872

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sidusettevõtjate aksiad ja osad	13 350	13 350
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 350	13 350

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Joshua Systems OÜ	230 300		230 300			EUR
Eraisik	430 066		430 066			EUR
Pistoia OÜ	25 000		25 000			EUR
Pro Kinnisvara OÜ	289 330		289 330			EUR
LHV lep LL-20160112CR	249 250		249 250		euribor+3,866	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 223 946		1 223 946			
Laenukohustised kokku	1 223 946		1 223 946			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	581 908	581 908
Ehitised	873 872	873 872
Kokku	1 455 780	1 455 780

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	50 000	50 000
Muud saadud ettemaksed	50 000	50 000
Kokku võlad ja ettemaksed	50 000	50 000
	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

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
LHV laenuintressid	-14 674	-15 163
muud intressid	-4 910	0
Danske bank intressid	0	-988
Kokku intressikulud	-19 584	-16 151

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Metsasiht OÜ intressid	11 638	11 638
Mändjala Puhkeküla OÜ intressid	2 211	6 632
muud intressid	6 013	0
Kokku intressitulud	19 862	18 270

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		289 330		155 400
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	22 120	25 000	16 820	25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		430 066		426 266

Laenud

2019	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Pro Kinnisvara OÜ	133 930
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Cristof Varahaldus OÜ	5 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Eraisiku laen	3 800

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2020

Osaühing Cristof (registrikood: 10960994) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK MESIKÄPP	Juhatuse liige	23.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	715
Kokku	463 067

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	715
Kokku	463 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3500	100.00%	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