

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: CFIP Apartments OÜ

registrikood: 12744190

tänava/talu nimi, Vibu tn 5-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 56809627

e-posti aadress: heli@cfip.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

CFIP Apartments OÜ tegevusalaks on üürimiseks ja aastast 2020 ka lühiajalise majutusteenuse pakkumiseks mõeldud kinnisvara opereerimine. 2020.aastal soetatud kinnisvaraobjekti ostmiseks on CFIP Apartments OÜ kasutanud pangalaenu ja omaniku antud laenu. Muud CFIP Apartments OÜ poolt opereeritavad kinnisvaraobjektid kuuluvad teistele isikutele ja CFIP Apartments OÜ kasutab neid kinnisvara kasutusvalduse vms õigusliku struktuuri alusel.

CFIP Apartments OÜ-l ei olnud 2021.a. töötajaid ega makstud töötasu.

Aastal 2022 tegevuses suuri muudatusi ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 790	19 628	
Nõuded ja ettemaksed	3 344	1 790	
Nõuded ostjate vastu	710	1 790	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	90	0	2
Ettemaksed	2 544	0	
Kokku varud	0	105	
Müügiks ostetud kaubad	0	105	
Kokku käibevarad	35 134	21 523	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	152 979	152 979	3
Materiaalsed põhivarad	2 571	4 677	4
Immateriaalsed põhivarad	5 700	0	5
Kokku põhivarad	161 250	157 656	
Kokku varad	196 384	179 179	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 495	10 409	6
Võlad ja ettemaksed	19 874	18 979	
Võlad tarnijatele	2 969	3 150	
Maksuvõlad	1 165	1 579	2
Muud võlad	0	15	
Muud saadud ettemaksed	15 740	14 235	
Kokku lühiajalised kohustised	30 369	29 388	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	115 255	118 750	6
Kokku pikaajalised kohustised	115 255	118 750	
Kokku kohustised	145 624	148 138	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 303	932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 957	27 609	
Kokku omakapital	50 760	31 041	
Kokku kohustised ja omakapital	196 384	179 179	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	79 088	77 956	8
Muud äritulud	13 275	12 031	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 263	-26 421	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 314	-6 057	
Tööjõukulud	0	-8 618	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 106	-3 257	4
Muud ärikulud	-13 103	-11 765	
Ärikasum (kahjum)	49 577	33 869	
Intressikulud	-1 431	-733	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 147	33 136	
Tulumaks	-4 190	-5 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 957	27 609	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CFIP Apartments OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub CFIP Apartments OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

CFIP Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu, antud laenud ning muud nõuded. Finantsvarasid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida CFIP Apartments OÜ hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi õiglase väärtuse meetodil.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema aja jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 250

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivarade grupile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist jääkmaksumust. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemisi intressimäärasid.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil ning kui tasu laekumine on tõenäoline. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

CFIP Apartments OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku;
- sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	899	0	1 000
Käibemaks	0	82	0	151
Üksikisiku tulumaks	0	184	0	239
Sotsiaalmaks	0	0	0	178
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	11
Ettemaksukonto jääk	90		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	90	1 165	0	1 579

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	0
Ostud ja parendused	152 979
31.12.2020	152 979
31.12.2021	152 979

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 784	3 849
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 568	2 194

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	27 277	27 277
Akumuleeritud kulum	-21 891	-21 891
Jääkmaksumus	5 386	5 386
Ostud ja parendused	2 548	2 548
Amortisatsioonikulu	-3 257	-3 257
31.12.2020		
Soetusmaksumus	29 825	29 825
Akumuleeritud kulum	-25 148	-25 148
Jääkmaksumus	4 677	4 677
Amortisatsioonikulu	-2 106	-2 106
31.12.2021		
Soetusmaksumus	29 825	29 825
Akumuleeritud kulum	-27 254	-27 254
Jääkmaksumus	2 571	2 571

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 700	5 700
31.12.2021		
Soetusmaksumus	5 700	5 700
Jääkmaksumus	5 700	5 700

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen omanikult	7 000	7 000			0	31.12.2022
Pangalaen SEB lühiajaline osa	3 495	3 495			2,45	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	10 495	10 495				
Pikaajalised laenud						
Laen omanikult	63 000	0	63 000		0	28.06.2025
Pangalaen SEB	52 255	0	52 255		2,45	29.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	115 255		115 255			
Laenukohustised kokku	125 750	10 495	115 255			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen omanikult	7 000	7 000			0	31.12.2021
Pangalaen SEB lühiajaline osa	3 409	3 409			2,45	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	10 409	10 409				
Pikaajalised laenud						
Laen omanikult	63 000	0	63 000		0	28.06.2025
Pangalaen SEB	55 750	0	55 750		2,45	29.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	118 750	0	118 750			
Laenukohustised kokku	129 159	10 409	118 750			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	152 979	152 979
Kokku	152 979	152 979

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 088	77 956
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 088	77 956
Kokku müügitulu	79 088	77 956
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja haldus	79 088	77 956
Kokku müügitulu	79 088	77 956

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	6 480
Sotsiaalmaksud	0	2 138
Kokku tööjõukulud	0	8 618
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	7 000
Kokku laenukohustised	7 000	7 000

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 000	63 000
Kokku laenukohustised	63 000	63 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2021	2020
Arvestatud tasu	0	6 480

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

CFIP Apartments OÜ (registrikood: 12744190) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI TELGMAA	Juhatuse liige	31.03.2022
MARGUS ARVISTO	Juhatuse liige	31.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 957
Kokku	48 260
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 260
Kokku	48 260

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	79088	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Arvisto	37509030217	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Heli Telgmaa	48012144720	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56809627
E-posti aadress	heli@cfip.ee