

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: CFIP Apartments OÜ

registrikood: 12744190

tänavanimi, maja ja korteri number: Vibu tn 5-21

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 56809627

e-posti aadress: telgmaa@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Kasutusrent	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Tulumaks	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

CFIP Apartments OÜ tegevusalaks on üürimiseks mõeldud kinnisvara opereerimine (haldamine ja üürile andmine). CFIP Apartments OÜ ise kinnisvara ei oma, vaid kasutab oma tegevuseks teistele isikutele kuuluvat kinnisvara kasutusvalduse vms õigusliku struktuuri alusel.

2017.a. lisandus senistele projektidele kaks uut projekti.

CFIP Apartments OÜ-l ei olnud 2017.a. töötajaid ega makstud töötasu. Tegevust korraldas juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 014	7 252	
Nõuded ja ettemaksed	13 313	307	
Nõuded ostjate vastu	3 310	307	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 003	0	11
Kokku käibevarad	22 327	7 559	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	16 492	20 866	2
Kokku põhivarad	16 492	20 866	
Kokku varad	38 819	28 425	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 284	7 761	
Võlad tarnijatele	628	426	
Maksuvõlad	1 070	0	4
Muud võlad	2 785	0	
Tulevaste perioodide tulud	4 791	2 825	
Muud saadud ettemaksed	7 010	4 510	
Kokku lühiajalised kohustised	16 284	7 761	
Kokku kohustised	16 284	7 761	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	4 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 035	13 234	
Kokku omakapital	22 535	20 664	
Kokku kohustised ja omakapital	38 819	28 425	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	51 096	26 649	7
Muud äritulud	101	470	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 398	-8 838	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 085	-1 621	
Tööjõukulud	-6 863	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 273	-3 404	2
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	24 573	13 256	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	0	-22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 576	13 234	
Tulumaks	-4 541	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 035	13 234	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CFIP Apartments OÜ 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on rakendatud 01.01.2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatused. 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 laenuid ning muud nõuded. Finantsvarasid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

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.

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 150

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Mööbel, inventar	5

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

Amortisatsiooni arvutamist 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.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara ei kajastu bilansis, kuivõrd vara on saadud tasuta kasutada. Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kuulavas 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. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on esitatud lisades.

Seotud osapooled

CFIP Apartments OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	11 200	11 200
Akumuleeritud kulum	-2 108	-2 108
Jääkmaksumus	9 092	9 092
Ostud ja parendused	15 178	15 178
Amortisatsioonikulu	-3 404	-3 404
31.12.2016		
Soetusmaksumus	26 378	26 378
Akumuleeritud kulum	-5 512	-5 512
Jääkmaksumus	20 866	20 866
Ostud ja parendused	899	899
Amortisatsioonikulu	-5 273	-5 273
31.12.2017		
Soetusmaksumus	27 277	27 277
Akumuleeritud kulum	-10 785	-10 785
Jääkmaksumus	16 492	16 492

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	51 088	24 969
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	49 896	40 109

CFIP Apartments OÜ rentis välja 2016. aastal kolme ja aruandeaastal nelja pinda Tallinnas.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	3 502	720
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	9 365	2 880

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	406
Käibemaks	340
Üksikisiku tulumaks	173
Sotsiaalmaks	142
Kohustuslik kogumispension	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 070

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 028	14 531
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 007	3 633
Kokku tingimuslikud kohustised	20 035	18 164

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

CFIP Apartments OÜ minimaalne osakapitali suurus vastavalt põhikirjale on 2 500 eurot ja maksimaalne 10 000 eurot.

Osade eest tasuti rahas.

2016. aastal osanikele dividende välja ei kuulutatud ega makstud.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 096	26 649
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 096	26 649
Kokku müügitulu	51 096	26 649
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja haldus	51 096	26 649
Kokku müügitulu	51 096	26 649

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 838	6 122	
Energia	514	961	
Elektrienergia	514	961	
Maarent	81	178	
Üür ja rent	3 502	720	3
Muud	4 463	857	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 398	8 838	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 160	0
Sotsiaalmaksud	1 703	0
Kokku tööjõukulud	6 863	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	18 164	4 541	0	0
Eesti	18 164	4 541	0	0
Kokku	18 164	4 541	0	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 003	0

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Juriidiline isik	10 000	2%	EUR	27.12.2018

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
OÜ Corporate Finance & Investment Partners	5 000	10%	EUR	2016

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	3 831
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 880	1 539

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 160	0

Nõue seotud osapoole vastu koosneb laenunõudest summas 10 000 eurot ja intressinõudest summas 3 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2018

CFIP Apartments OÜ (registrikood: 12744190) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI TELGMAA	Juhatuse liige	20.03.2018
MARGUS ARVISTO	Juhatuse liige	02.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 035
Kokku	20 035
Jaotamine	
Dividendideks	20 035
Kokku	20 035

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 035
Kokku	20 035
Jaotamine	
Dividendideks	20 035
Kokku	20 035

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51096	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56809627
E-posti aadress	telgmaa@gmail.com