

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** CEPPA KAPITALI OÜ

**registrikood:** 11066462

**tänavatalu nimi,** Sõpruse pst 170-50  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 13424

**telefon:** +372 5274611

**e-posti aadress:** toomasg@yahoo.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud           | 8  |
| Lisa 4 Seotud osapooled                   | 8  |
| Aruande allkirjad                         | 10 |

## Tegevusaruanne

Ceppa Kapitali OÜ põhitegevuseks on elukondliku kinnisvara pika-ajaline üüritegevus. 2021. aastal püsisid ettevõtlusmahud võrreldes eelmise perioodiga samal tasemel. 2021. aastal ettevõttele töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                        |                |               |         |
| Käibevarad                                   |                |               |         |
| Raha                                         | 6 210          | 80 998        |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 107 395        | 8 172         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 000          | 0             | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>117 605</b> | <b>89 170</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 8 000         | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 556 180        | 0             | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>556 180</b> | <b>8 000</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>673 785</b> | <b>97 170</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |               |         |
| Kohustised                                   |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 449          | 4 242         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 449</b>   | <b>4 242</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |               |         |
| Laenukohustised                              | 60 000         | 0             | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>60 000</b>  | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>68 449</b>  | <b>4 242</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556         |         |
| Muud reservid                                | 479 000        | 0             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 90 372         | 65 220        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 33 408         | 25 152        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>605 336</b> | <b>92 928</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>673 785</b> | <b>97 170</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 32 721        | 32 466        |         |
| Muud äritulud                               | 3 561         | 0             |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 825        | -5 799        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -10 550       | 0             | 3       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>17 907</b> | <b>26 667</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 12 430        | -1 868        | 2       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 3 071         | 353           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>33 408</b> | <b>25 152</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>33 408</b> | <b>25 152</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Käesolev aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhiselt ning ettevõtte jätkuvuse printsiibist lähtuvalt. Esitus- ja arvestusvaluutaks on euro.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

#### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised aruandekuupäeval on ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

#### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast ning deposiidid, mille tähtaeg ületab 3-kuulise perioodi alates aruandekuupäevast, kuid mille tähtaeg ei ole hilisem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid ning deposiidid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

#### Nõuded ja ettemaksed

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.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditul teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetamismaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kasuliku elueana on kinnisvaral kasutatud 50 aastat ja kinnisvara parendustöödel 15 aastat.

Maad ei amortiseerita.

#### Finantskohustised

Finantskohustusi (näit. võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused; välja arvatud tuletisinstrumentid) kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste tõttu.

### Tulud

Tuluna teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaolevat tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline

### Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- ainuosanikku;
- tegevjuhtkonda;
- sidusettevõtjaid;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 | Aktsiad ja osad | Kokku          |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                 |                 |                |
| <b>31.12.2019</b>                               | 14 426          | 14 426         |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             | -4 386          | -4 386         |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -1 868          | -1 868         |
| <b>31.12.2020</b>                               | <b>8 172</b>    | <b>8 172</b>   |
| Kajastatud õiglasest<br>väärtuses               | 8 172           | 8 172          |
| Soetamine                                       | 134 172         | 134 172        |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             | -47 379         | -47 379        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 12 430          | 12 430         |
| <b>31.12.2021</b>                               | <b>107 395</b>  | <b>107 395</b> |
| Kajastatud õiglasest<br>väärtuses               | 107 395         | 107 395        |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| Ostud ja parendused    | 592 916        | 592 916        |
| Müügid                 | -26 186        | -26 186        |
| Amortisatsioonikulu    | -10 550        | -10 550        |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 566 730        | 566 730        |
| Akumuleeritud kulum    | -10 550        | -10 550        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>556 180</b> | <b>556 180</b> |

|                                            | 2021   |  |
|--------------------------------------------|--------|--|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 26 421 |  |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021   | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |              |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 000        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>4 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |              |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 569        | 232        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>3 569</b> | <b>232</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 8 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>      | <b>8 000</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 60 000        | 0            |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>60 000</b> | <b>0</b>     |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2019    | Antud laenude tagasimaksed  | 31.12.2020    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 300        | -2 300                      | 8 000         | 291                         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>10 300</b> | <b>-2 300</b>               | <b>8 000</b>  | <b>291</b>                  |
|                                                                                                                                  |               |                             |               |                             |
| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020    | Antud laenude tagasimaksed  | 31.12.2021    | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 000         | -4 000                      | 4 000         | 189                         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>8 000</b>  | <b>-4 000</b>               | <b>4 000</b>  | <b>189</b>                  |
|                                                                                                                                  |               |                             |               |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2019    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020    | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 19 814        | -19 814                     | 0             | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>19 814</b> | <b>-19 814</b>              | <b>0</b>      | <b>0</b>                    |
|                                                                                                                                  |               |                             |               |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020    | Saadud laenud               | 31.12.2021    | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 60 000                      | 60 000        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>      | <b>60 000</b>               | <b>60 000</b> | <b>0</b>                    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2022

**CEPPA KAPITALI OÜ (registrikood: 11066462) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO GREENBAUM    | Juhatuse liige     | 09.05.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 90 372         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 33 408         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>123 780</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 123 780        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>123 780</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 90 372         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 33 408         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>123 780</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 32721           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi      | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                  | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Toomas<br>Greenbaum | 37601310239                               | Saku vald, Harju<br>maakond, Eesti | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5274611      |
| E-posti aadress | toomasg@yahoo.com |