

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Cliff Center OÜ

registrikood: 16134621

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Allveelaeva tn 4-158

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 5065037, +372 5068109

e-posti aadress: info@capitalgate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Negatiivne omakapital	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Cliff Center OÜ asutati 2021. aastal eesmärgiga majandada enda omandis olevat kinnisvara. Ettevõtte portfelli kuulub hetkel kaks kinnisvaraobjekti, mis asuvad looduskaunis piirkonnas Harku vallas. Cliff Center OÜ-l ei ole hetkel palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei maksta eraldi tasu. Vajalikud haldus- ja tugiteenused hangitakse partnerettevõttelt Capital Gate OÜ-lt, kes tagab vajaliku tööjõu ja igapäevase tegevuse toimimise.

2024. aasta ei kujunenud ettevõtte juhtkonna hinnangul piisavalt edukaks, kuid tegevus säilis stabiilsena. Ettevõtte arengut on viimastel aastatel mõjutanud globaalse majanduskeskkonna ebastabiilsus ning sõjaline konflikt Ukrainas, mille tagajärjel on kinnisvarasektoris täheldatud ajutist aktiivsuse langust. Sellest tulenevalt on algselt seatud ärieesmärkide saavutamine edasi lükkunud ning nõuab täiendavaid pingutusi ja tegevuse struktuurseid kohandusi. Juhtkond ja osanikud hindavad võimalust kaasata täiendav strateegiline partner, kelle abil oleks võimalik optimeerida olemasolevat tegevust ning tugevdada kapitalipositsiooni – sealhulgas parandada negatiivset omakapitali juba enne, kui äritegevus jõuab plaanitud positiivsele tasemele.

Ettevõtte jooksev rahavoog (v.a investeerimistegevus) sõltub eeskätt Türisalu puhkekeskusest, mis genereerib tulu peamiselt hooajaliselt. Lisaks kuulub ettevõttele perspektiivikas arendusmaa Tallinna linna ja Harku valla piiril. Selle arendusprojekti elluviimine on seotud detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega, mis ei ole veel lõppenud. Planeeringu kehtestamine looks eeldused mitme preemiumkvaliteedis elamu projekteerimiseks ning looks tugeva aluse ettevõtte majandustulemuste positiivsele trendile.

2024. aastal jätkati investeringuid mõlema kinnisvaraobjekti haldamisse, arendamisse ja korrashoidu eesmärgiga suurendada nende väärtust ning luua tingimused rahavoogu loovaks tegevuseks tulevastel perioodidel. Ettevõtte likviidsuse ja maksevõime tagavad osanikud, kes vajadusel katavad rahastamispuudujäägi ning tagavad ettevõtte kohustuste õigeaegse täitmise kolmandate isikute ees.

Koostas:

Cliff Center OÜ juhtkond

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 003	1 540	
Nõuded ja ettemaksed	2 318	594	
Varud	668 459	600 000	2
Kokku käibevarad	671 780	602 134	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	397 913	411 532	4
Kokku põhivarad	397 913	411 532	
Kokku varad	1 069 693	1 013 666	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 663	17 870	5
Võlad ja ettemaksed	143 968	41 104	3,6,12
Kokku lühiajalised kohustised	163 631	58 974	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	975 152	944 331	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	975 152	944 331	
Kokku kohustised	1 138 783	1 003 305	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 861	-50 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-79 451	58 015	
Kokku omakapital	-69 090	10 361	
Kokku kohustised ja omakapital	1 069 693	1 013 666	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	28 630	33 711	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 739	-13 869	8
Mitmesugused tegevuskulud	-20 757	-21 170	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 205	-18 355	4
Muud ärikulud	-300	-1 175	
Ärikasum (kahjum)	-21 371	-20 858	
Intressikulud	-58 080	-52 843	
Muud finantstulud ja -kulud	0	131 716	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-79 451	58 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-79 451	58 015	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cliff Center OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Cliff Center OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 62 nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuetiga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana käsitatakse materiaalet vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalik väärtuse langus.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on Ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et Ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kulud

Väljaminekud, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 20/80 väljamakstud dividendi summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	668 459	600 000
Projekt Tiskre küla, Apametsa tee 2	668 459	600 000
Kokku varud	668 459	600 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 534	548	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 534	548	48

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2022								
Soetusmaksumus	286 644	159 629	2 000			2 000	7 685	455 958
Akumuleeritud kulum	0	-25 609	-958			-958	-1 709	-28 276
Jääkmaksumus	286 644	134 020	1 042			1 042	5 976	427 682
Ostud ja parendused					1 032	1 032	1 173	2 205
Muud ostud ja parendused					1 032	1 032	1 173	2 205
Amortisatsioonikulu		-15 963	-500		-129	-629	-1 763	-18 355
31.12.2023								
Soetusmaksumus	286 644	159 629	2 000		1 032	3 032	8 858	458 163
Akumuleeritud kulum		-41 572	-1 458		-129	-1 587	-3 472	-46 631
Jääkmaksumus	286 644	118 057	542		903	1 445	5 386	411 532
Ostud ja parendused				872	2 336	3 208	2 377	5 585
Muud ostud ja parendused				872	2 336	3 208	2 377	5 585
Amortisatsioonikulu		-15 963	-500	-72	-696	-1 268	-1 973	-19 204
31.12.2024								
Soetusmaksumus	286 644	159 629	2 000	872	3 368	6 240	11 235	463 748
Akumuleeritud kulum		-57 535	-1 958	-72	-825	-2 855	-5 445	-65 835
Jääkmaksumus	286 644	102 094	42	800	2 543	3 385	5 790	397 913

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS LHV Pank	19 663	19 663			8,007	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	19 663	19 663					
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	117 352	0	117 352		8,007	EUR	2026
Eesti	388 800	0	388 800		12	EUR	2027
Oreon OÜ	469 000		469 000		12		
Pikaajalised laenud kokku	975 152		975 152				
Laenukohustised kokku	994 815	19 663	975 152				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	154 901	17 870	137 031		5.5%+euribor(3,882%)	EUR	2026
Laen	348 900	0	348 900		12	EUR	2025
Laen Oreon OÜ	458 400	0	458 400		12	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	962 201	17 870	944 331				
Laenukohustised kokku	962 201	17 870	944 331				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	626	626
Muud võlad	143 342	143 342
Intressivõlad	143 342	143 342
Kokku võlad ja ettemaksed	143 968	143 968

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 490	2 490
Maksuvõlad	48	48
Muud võlad	38 566	38 566
Intressivõlad	38 566	38 566
Kokku võlad ja ettemaksed	41 104	41 104

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 630	33 711
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 630	33 711
Kokku müügitulu	28 630	33 711
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutus	28 630	33 711
Kokku müügitulu	28 630	33 711

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Tooraine ja materjal	-4 414	-8 886
Energia	-5 325	-4 983
Elektrienergia	-5 278	-4 983
Kütus	-47	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 739	-13 869

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Energia	-347	-626
Kütus	-347	-626
Riiklikud ja kohalikud maksud	-879	-1 400
Muud	-19 531	-19 144
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 757	-21 170

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum vara õiglase väärtuse muutusest	0	131 716
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	131 716

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Club Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	52 143	16 351
Sidusettevõtjad	12 413	4 534
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 786	18 781
Kokku võlad ja ettemaksed	143 342	39 666

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	314 000	281 000
Sidusettevõtjad	74 800	67 900
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	469 000	458 400
Kokku laenukohustised	857 800	807 300

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	237 000	44 000	281 000	31 523
Sidusettevõtjad	52 000	15 900	67 900	7 270
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	416 200	42 200	458 400	52 673
Kokku laenukohustised	705 200	102 100	807 300	91 466

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	281 000	33 000	0	314 000	35 792
Sidusettevõtjad	67 900	8 000		74 800	8 479
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	458 400	10 600		469 000	60 505
Kokku laenukohustised	807 300	51 600	0	857 800	104 776

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	8 336	7 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	3 775
Kokku ostetud	10 736	10 775

Lisa 12 Negatiivne omakapital

Ettevõtte juhatus on teadlik 2024. aasta lõpu seisuga tekkinud negatiivse omakapitali olukorrast ning on kavandanud selle viimise vastavusse seadusest tulenevate nõuetega. Sarnane olukord esines ka üle-eelmisel majandusaastal, mille tingisid peamiselt Eesti majanduskeskkonna üldine jahenemine ja sellega seotud mõjud ettevõtte tegevusele. Toona viidi omakapital õigeaegselt vastavusse. Käesoleva aruandeperioodi põhjal on kujunenud vajadus sarnaseks sammuks, mille elluviimine on juba osanike ja juhtkonna tegevusplaanis.

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2025

Cliff Center OÜ (registrikood: 16134621) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Stanislav Kuznetsov	Juhatuse liige	29.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-79 451
Kokku	-71 590

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puhkekülad ja puhkelaagrid	55203	EMTAK 2025	28630	100.00%	Jah