

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Cavere Holding

registrikood: 16393622

tänavanimi, maja number: Estonia pst 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6844400

e-posti aadress: martin@cavere.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Intressikulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Cavere Holding OÜ on soetanud 2022.aastal büroopinna Tallinnas, Estonia pst 5. Aruandeaastal alustati selle välja ehitamisega kavatsusega anda ruumid üürile.

2022.aastal puudusid ettevõttel palgalised töötajad. Juhatus koosneb kahest liikmest ja juhatusele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 674	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	9 635	0	3
Kokku käibevarad	14 309	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	704 934	0	4
Kokku põhivarad	704 934	0	
Kokku varad	719 243	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	168 854	0	5
Võlad ja ettemaksed	3 486	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	172 340	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	495 516	0	5
Võlad ja ettemaksed	1 570	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	497 086	0	
Kokku kohustised	669 426	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 317	0	
Kokku omakapital	49 817	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	719 243	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	74 423	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 929	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 773	
Muud ärikulud	-1	
Ärikasum (kahjum)	61 720	
Intressikulud	-14 403	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 317	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cavere Holding OÜ 2022.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe. Cavere Holding OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormile. Majandusaasta algas 20. detsembril 2021 ja lõppes 31. detsembril 2022. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Raamatupidamise arvestuses on lähtutud tekkepõhisest arvestusprintsipist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

Bilansis kajastuvad nõuded on aasta lõpu seisuga inventeeritud ja ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (maa), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga - kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone) ja muud põhivara (s.h. masinad ja seadmed), mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses (põhitegevuses), milleks on üüri täisteenuse osutamine.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Põhivara parendused on kapitaliseeritud juhul kui nad vastavad põhivara kriteeriumitele kooskõlas RTJ 5 nõuetele. Põhivara parendustega seotud tööjõukulud on kantud esmalt kasumiaruandes kuluks ja seejärel korrigeeritud põhivarasse kasutades kulude vähendamiseks rida "Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel". Väljaminekud remondile on kantud kuluks. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Kasulik eluiga määratakse iga põhivaraobjekti puhul eraldi, olles vahemikus 3-50 aastat.

Põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks ja kajastatakse eraldi real käibevara koosseisus.

Müügiotol põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 ning maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Regulaarsetele dividendimaksetele rakendatakse vähendatud maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021
Pangakontod	4 674	2 500
Kokku raha	4 674	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 577	4 577
Ostjatelt laekumata arved	4 577	4 577
Ettemaksed	5 058	5 058
Tulevaste perioodide kulud	58	58
Muud makstud ettemaksed	5 000	5 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 635	9 635
	20.12.2021	12 kuu jooksul
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
20.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	704 934	704 934
31.12.2022		
Soetusmaksumus	704 934	704 934
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	704 934	704 934

	20.12.2021 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 494	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 929	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	138 500	138 500					
Lühiajalised laenud kokku	138 500	138 500					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	525 870	30 354	495 516		6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	05.02.2027
Pikaajalised laenud kokku	525 870	30 354	495 516				
Laenukohustised kokku	664 370	168 854	495 516				
	20.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenukohustised kokku	0	0	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 422	2 422	0	
Maksuvõlad	1 064	1 064	0	7
Saadud ettemaksed	1 570	0	1 570	
Muud saadud ettemaksed	1 570	0	1 570	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 056	3 486	1 570	

	20.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 064	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 064	0

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	74 423
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 423
Kokku müügitulu	74 423
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	74 423
Kokku müügitulu	74 423

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Cavere Holding OÜ-l puudusid palgalised töötajad.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	14 403
Kokku intressikulud	14 403

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ Caveri Holding (registrikood: 16393622) 20.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 317
Kokku	47 317

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74423	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Kelvingi Kinnisvara Büroo	10111580	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Cubalibre	11166838	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6844400
E-posti aadress	martin@cavere.ee