

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Cavere Holding

registrikood: 16393622

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Estonia pst 1

postisihthnumber: 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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2023.aastal puudusid ettevõttel palgalised töötajad. Juhatus koosneb kahest liikmest ja juhatusele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	382	4 674	2
Nõuded ja ettemaksed	22 163	9 635	3
Kokku käibevarad	22 545	14 309	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	755 190	704 934	5
Kokku põhivarad	755 190	704 934	
Kokku varad	777 735	719 243	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 689	168 854	6
Võlad ja ettemaksed	30 346	3 486	7
Kokku lühiajalised kohustised	212 035	172 340	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	477 019	495 516	6
Võlad ja ettemaksed	1 570	1 570	7
Kokku pikaajalised kohustised	478 589	497 086	
Kokku kohustised	690 624	669 426	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 317	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 294	47 317	
Kokku omakapital	87 111	49 817	
Kokku kohustised ja omakapital	777 735	719 243	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	70 980	74 423	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-4 929	
Mitmesugused tegevuskulud	-925	-7 773	
Muud ärikulud	-13	-1	
Ärikasum (kahjum)	70 042	61 720	
Intressikulud	-32 748	-14 403	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 294	47 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 294	47 317	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cavere Holding OÜ 2023.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 1.jaanuaril 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023. 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 müügiotool põhivaraks ja kajastatakse eraldi real käibevara koosseisus.

Müügiotool 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	382	4 674
Kokku raha	382	4 674

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 671	9 671	
Ostjatelt laekumata arved	9 671	9 671	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 492	7 492	4
Ettemaksed	5 000	5 000	
Muud makstud ettemaksed	5 000	5 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 163	22 163	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 465	0	0	1 064
Ettemaksukonto jääk	27		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 492	0	0	1 064

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
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
Ostud ja parendused	50 256	50 256
31.12.2023		
Soetusmaksumus	755 190	755 190
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	755 190	755 190

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 920	69 494
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	938	4 929

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	157 450	157 450					
Lühiajalised laenud kokku	157 450	157 450					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	501 258	24 239	477 019		6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	05.02.2027
Pikaajalised laenud kokku	501 258	24 239	477 019				
Laenukohustised kokku	658 708	181 689	477 019				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	27 871	27 871	0
Muud võlad	2 475	2 475	0
Intressivõlad	2 475	2 475	0
Saadud ettemaksed	1 570	0	1 570
Muud saadud ettemaksed	1 570	0	1 570
Kokku võlad ja ettemaksed	31 916	30 346	1 570

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 422	2 422	0
Maksuvõlad	1 064	1 064	0
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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 980	74 423
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 980	74 423
Kokku müügitulu	70 980	74 423
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	70 920	74 423
Muu	60	0
Kokku müügitulu	70 980	74 423

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Cavere Holding OÜ-l puudusid palgalised töötajad.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	32 748	14 403
Kokku intressikulud	32 748	14 403

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

OÜ Cavere Holding (registrikood: 16393622) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLIVER ENNOK	Juhatuse liige	28.06.2024
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 294
Kokku	84 611

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70920	99.92%	Jah