

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osaühing CABRENE VARA

registrikood: 10333659

tänavat / talu nimi, Toompuiestee

maja ja korteri number: 27

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10149

telefon: +372 6613701

e-posti aadress: viktorija@meritonhotels.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Cabrene Vara OÜ põhitegevus on kinnisvara haldamine.

Cabrene Vara OÜ 2023.a. müügitulu oli 96 488 eurot, mis võrreldes 2022. aastaga langes 56 511 euro.

Äriühing jätkas 2023. aastal tegevust kinnisvara haldamise ja arendamise valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 189	45 479	
Nõuded ja ettemaksed	15 202	79 222	2
Kokku käibevarad	17 391	124 701	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 981 000	2 948 000	4
Materiaalsed põhivarad	56 281	29 502	5
Kokku põhivarad	3 037 281	2 977 502	
Kokku varad	3 054 672	3 102 203	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 517	47 164	7
Kokku lühiajalised kohustised	35 517	47 164	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 841	128 852	6
Kokku pikaajalised kohustised	69 841	128 852	
Kokku kohustised	105 358	176 016	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 921 075	1 334 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 127	1 586 804	
Kokku omakapital	2 949 314	2 926 187	
Kokku kohustised ja omakapital	3 054 672	3 102 203	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	96 488	152 999	9
Muud äritulud	35 734	1 465 892	10
Mitmesugused tegevuskulud	-97 299	-21 391	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 268	-5 171	5
Muud ärikulud	-200	0	
Ärikasum (kahjum)	27 455	1 592 329	
Intressikulud	-4 333	-6 010	13
Muud finantstulud ja -kulud	5	485	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 127	1 586 804	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 127	1 586 804	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse Lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Raha

Rahana kajastatakse raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse printsiibist.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara arvelevõtmise

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 64 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 64 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamiskriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 64**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 - 2,5
Muu materiaalne põhivara	5-2,5

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu teenuste osutamisest saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena tegevjuhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikku, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele, eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid, samuti tütar- ja sidusettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 863	7 863	
Ostjatelt laekumata arved	62 660	62 660	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-54 797	-54 797	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 312	2 312	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 843	3 843	3
Ettemaksed	1 184	1 184	
Muud makstud ettemaksed	1 184	1 184	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 202	15 202	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	79 185	79 185	
Ostjatelt laekumata arved	79 185	79 185	
Ettemaksed	37	37	
Muud makstud ettemaksed	37	37	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 222	79 222	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 793	1 086
Maamaks	50	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 843	1 086

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 882 554	1 882 554
Akumuleeritud kulum	-361 770	-361 770
Jääkmaksumus	1 520 784	1 520 784
Muud muutused	-1 520 784	-1 520 784
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 427 216
Muud muutused	1 520 784
31.12.2022	2 948 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 000
31.12.2023	2 981 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 296	152 999
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	59 895	15 316

Info kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta on avalikustatud lisa 9.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	26 907	114 504	141 411
Akumuleeritud kulum	-18 489	-105 042	-123 531
Jääkmaksumus	8 418	9 462	17 880
Ostud ja parendused	197	16 596	16 793
Amortisatsioonikulu	-1 559	-3 612	-5 171
31.12.2022			
Soetusmaksumus	27 104	131 100	158 204
Akumuleeritud kulum	-20 048	-108 654	-128 702
Jääkmaksumus	7 056	22 446	29 502
Ostud ja parendused	4 783	29 264	34 047
Amortisatsioonikulu	-1 677	-5 591	-7 268
31.12.2023			
Soetusmaksumus	31 887	160 364	192 251
Akumuleeritud kulum	-21 725	-114 245	-135 970
Jääkmaksumus	10 162	46 119	56 281

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanik	69 841		69 841		4%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	69 841		69 841					
Laenukohustised kokku	69 841		69 841					13

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanik	128 852		128 852		4%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	128 852		128 852					
Laenukohustised kokku	128 852		128 852					13

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad seotud osapooltele	41	41	13
Muud võlad	3 575	3 575	
Intressivõlad	3 575	3 575	13
Saadud ettemaksed	31 901	31 901	
Muud saadud ettemaksed	31 901	31 901	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 517	35 517	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	1 086	1 086	3
Muud võlad	15 743	15 743	
Intressivõlad	15 743	15 743	13
Saadud ettemaksed	30 335	30 335	
Muud saadud ettemaksed	30 335	30 335	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 164	47 164	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 488	152 999
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 488	152 999
Kokku müügitulu	96 488	152 999
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	96 488	152 999
Kokku müügitulu	96 488	152 999

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	33 000	1 427 216
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 734	38 676
Kokku muud äritulud	35 734	1 465 892

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	49 191	0
Muud	48 108	21 391
Kokku mitmesugused tegevuskulud	97 299	21 391

Mitmesuguste tegevuskulude all on kajastatud aruandeaastal tehtud hoonete korrashoiu, remondikulud, sidekulud, kindlustused, kontorikulud, reklaamikulud ning pangateenused.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Äriühingus töötajaid ja tööjõukulusid pole.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 312	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 312	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 575	15 743	7
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	3 616	15 743	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 841	128 852	6
Kokku laenukohustised	69 841	128 852	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179 984	-51 132	128 852	6 010	6
Kokku laenukohustised	179 984	-51 132	128 852	6 010	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 852	-59 011	69 841	4 333	6
Kokku laenukohustised	128 852	-59 011	69 841	4 333	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	2 583	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 857	0	6 132	0
Kokku müüdud	3 857	0	8 715	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 221	0	17 442	14 400
Kokku ostetud	17 221	0	17 442	14 400

Äriühingu juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2023.a ja 2022.a tasu ei makstud ning soodustusi ette pole nähtud.

Juhatusel liikmetele ei ole ette nähtud tasu nende tagasikutsumise või ametist lahkumise puhul.

2023. aastal on tehtud tehinguid järgmistega seotud osapooltega: a) omanikku; b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda; c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid Capital Investment Group OÜ ja Meriton Hotels OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2024

osaühing CABRENE VARA (registrikood: 10333659) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KASAK	Juhatuse liige	25.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing CABRENE VARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing CABRENE VARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing CABRENE VARA finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Auditiorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

12.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing CABRENE VARA (registrikood: 10333659) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	12.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 921 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 127
Kokku	2 944 202
Jaotamine	
Kokku	2 944 202

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96488	100.00%	Jah