

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kaveks Holding OÜ

registrikood: 11665168

tänavatänu nimi, Türi tn 10c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 55509002

e-posti aadress: info@maki.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kaveks Holding OÜ 2019.a. põhitegevus on finantsvahendite investeringud kinnistusse tulu saamiseks rendimaksetest, ja vahendustasu kinnisvaratehingutest.

Kaveks Holding OÜ kuulub seisuga 31.12.2019 järgmine äriühing: Kaveks Invest OÜ, 100% osaluse, mille põhitegevus sarnaneb emafirma omaga.

Kaveks Holding OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on osutatavate teenuste mahu suurendamine ning ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.

2019. aastal nettokäive oli 559409 EUR, 2018.a. 589154 EUR, - 29745 EUR -5,0%
2019. aastal ärikasum oli 401396 EUR., 2018.a. 372640 EUR, + 28756 EUR +7,71%

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Selles aruandes väljendas kriisi mõju ainult äärmiselt konservatiivne hinnang kinnisvara objektidele. Seda kajastab rida "Kahjum õiglase väärtuse muutusest summas -49791 euro lisas "Kiinivarainvesteeringud".

Kaveks Holding OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid (ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta) :

Käibe ärirentaablus 2019 (451 187 / 559 409) = 80,65%

Käibe ärirentaablus 2018 (471 640 / 589 154) = 80.05%

Käibe puhasrentaablus 2019 (393 344 / 559 409) = 70,31%

Käibe puhasrentaablus 2018 (410 947 / 589 154) = 69.75%

Omakapitali tootlus 2019 (393 344/ 4 441 850) = 8,86%

Omakapitali tootlus 2018 (410 947/ 4 114 100) = 9,99%

Vara puhasrentaablus 2019 (393 344 / 7 897 262) = 4,98%

Vara puhasrentaablus 2018 (410 947 / 7 690 639) = 5,34%

Kaveks Holding OÜ keskmine töötajate arv 2018.a. oli 3 ja töötajate tasu üldsummas 22031 eurot.

Ettevõtte juhatuseliige on 1 ja tema juhatuseliikmetasu 2019.a.oli .38900 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 324	236 464	
Nõuded ja ettemaksed	41 242	63 073	
Kokku käibevarad	126 566	299 537	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 241 000	1 242 947	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 571 000	6 305 000	6
Materiaalsed põhivarad	8 474	0	
Kokku põhivarad	7 820 474	7 547 947	
Kokku varad	7 947 040	7 847 484	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	226 284	226 284	7
Võlad ja ettemaksed	71 948	89 661	8
Kokku lühiajalised kohustised	298 232	315 945	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 035 181	3 261 465	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 035 181	3 261 465	
Kokku kohustised	3 333 413	3 577 410	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 267 262	3 955 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	343 553	311 947	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 613 627	4 270 074	
Kokku omakapital	4 613 627	4 270 074	
Kokku kohustised ja omakapital	7 947 040	7 847 484	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	559 409	589 154	10
Muud äritulud	2 828	16 270	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 001	-6 522	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 479	-47 331	
Tööjõukulud	-81 526	-79 840	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 021	0	
Muud ärikulud	-49 814	-99 091	13
Ärikasum (kahjum)	401 396	372 640	
Intressitulud	37 398	39 845	
Intressikulud	-95 241	-100 538	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	343 553	311 947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	343 553	311 947	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	343 553	311 947	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	401 396	372 640
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 021	0
Muud korrigeerimised	1 655	99 000
Kokku korrigeerimised	2 676	99 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 655	-12 991
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 739	-21 317
Kokku rahavood äritegevusest	407 988	437 332
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 495	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-315 791	0
Antud laenud	-381 900	-307 000
Antud laenude tagasimaksed	382 647	31 053
Laekunud intressid	29 586	35 947
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-294 953	-240 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000	257 860
Saadud laenude tagasimaksed	-227 284	-263 494
Makstud intressid	-37 891	-75 617
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-264 175	-81 251
Kokku rahavood	-151 140	116 081
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	236 464	120 383
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-151 140	116 081
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 324	236 464

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	3 955 315	3 958 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)			311 947	311 947
31.12.2018	2 556	256	4 267 262	4 270 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)			343 553	343 553
31.12.2019	2 556	256	4 610 815	4 613 627

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaveks Holding OÜ 2019.a.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, et tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi

raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kaveks Holding OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

2018.a. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest kajastuvad Kaveks Holding OÜ ja tema tütarettevõtete Kaveks Invest OÜ finantsnäitajad.

Tütarettevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettvõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsijatest või osadest.

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Pikaajalised finantsinvesteeringud sidus- ja tütarettevõtetesse kajatakse emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit või õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuavad nõudeid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetod.

Finantskohustised

Finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Seotud osapooled

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel osapoolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise osapoolle fiants- või juhtimissotsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 237	41 237		
Ostjatelt laekumata arved	41 237	41 237		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5		
Muud nõuded	1 241 000		1 241 000	
Laenunõuded	1 241 000		1 241 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 282 242	41 242	1 241 000	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	63 066	63 066		
Ostjatelt laekumata arved	63 066	63 066		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7		
Muud nõuded	1 242 947		1 242 947	
Laenunõuded	1 242 947		1 242 947	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 306 020	63 073	1 242 947	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7 292		7 647
Üksikisiku tulumaks		1 776		1 529
Sotsiaalmaks		3 553		3 282
Kohustuslik kogumispension		215		199
Töötuskindlustusmaksed		258		238
Ettemaksukonto jääk	5		7	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	13 094	7	12 895

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12358913	Kaveks Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Kaveks Invest OÜ	2 500	2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Konsolideerimata bilanssis on investeering tütaretevõtjasse kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 241 000	1 241 000	2,13	euro	2025
Kokku muud nõuded	1 241 000	1 241 000			

	31.12.2018	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 242 947	1 242 947	2,13	euro	2021
Kokku muud nõuded	1 242 947	1 242 947			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	6 404 038
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-99 038
31.12.2018	6 305 000
Ostud ja parendused	315 791
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-49 791
31.12.2019	6 571 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	559 409	589 154
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 001	-6 522

Kinnisvara hindaja oli Henry Pärn firmast Uus Maa Kinnisvarabüroo
kutseline kinnisvara hindaja (095292), tase 6
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eelmise aasta aastaaruande koostamise käigus 2019.aastal objektide hindamise käigus ilmnis viga ühe objekti hinnatud maksumuses summas 593 962 euro. Viga tekkis hindaja poolt valesti valitud hindamismeetodi tõttu. Seoses sellega seisuga 31.12.2017.a. on korrigeeritud objektide algmaksumust ning 2017.a. kasumit summas 593 96 euro.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 1	56 000		56 000		2%	euro	2025
Ettevõtte 2	436 000		436 000		2,7%	euro	2025
Ettevõtte 3	13 500		13 500		2%	euro	2025
Luminor Bank	2 755 965	226 284	2 529 681		1,579-2,5%	euro	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 261 465	226 284	3 035 181				
Laenukohustised kokku	3 261 465	226 284	3 035 181				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 1	56 000		56 000		2%	euro	2021
Ettevõtte 2	436 000		436 000		2,7%	euro	2021
Ettevõtte 3	13 500		13 500		2%	euro	2021
Ettevõtte 4	2 982 249	226 284	2 755 965		1,579-2,5%	euro	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 487 749	226 284	3 261 465				
Laenukohustised kokku	3 487 749	226 284	3 261 465				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	6 160 000	6 305 000
Kokku	6 160 000	6 305 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 559	20 559	
Võlad töövõtjatele	3 969	3 969	
Maksuvõlad	13 094	13 094	
Muud võlad	7 167	7 167	
Intressivõlad	455	455	
Muud viitvõlad	6 712	6 712	
Saadud ettemaksed	27 159	27 159	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 948	71 948	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 920	18 920	
Võlad töövõtjatele	4 029	4 029	
Maksuvõlad	12 895	12 895	
Muud võlad	31 183	31 183	
Intressivõlad	24 529	24 529	
Muud viitvõlad	6 654	6 654	
Saadud ettemaksed	22 634	22 634	
Muud saadud ettemaksed	22 634	22 634	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 661	89 661	

Muud saadud ettemaksed on rentniku tagatised üürilepingut alusel.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	559 409	589 154
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	559 409	589 154
Kokku müügitulu	559 409	589 154
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	559 409	589 154
Muud	0	0
Kokku müügitulu	559 409	589 154

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	3 055
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 828	13 215
Kokku muud äritulud	2 828	16 270

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-60 931	-59 671
Sotsiaalmaksud	-20 595	-20 169
Kokku tööjõukulud	-81 526	-79 840
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-49 791	-99 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	-23	-91
Kokku muud ärikulud	-49 814	-99 091

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	318 500	50	445 924	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		436 000		460 529
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 241 000	56 000	1 242 947	56 000

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Kaveks Invest		127 500	9 512		2.5%	euro	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				36 464			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-94 900	95 647	29 586				

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Kaveks Invest		94 711		2.5%	euro	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Eraisik			-210	0%	euro	2018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ettevõtte 3	-307 000	31 053		2,13%	euro	2021

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	38 900	31 120

2019.a.jooksul arvestatud: antud laenude intressid summas 37428 euro ja saadud laenu intressid 12766 euro

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele. "

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	82 651	233 993
Nõuded ja ettemaksed	38 867	30 927
Kokku käibevarad	121 518	264 920
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500
Nõuded ja ettemaksed	1 559 500	1 688 947
Kinnisvarainvesteeringud	5 941 000	5 700 000
Materiaalsed põhivarad	8 474	0
Kokku põhivarad	7 511 474	7 391 447
Kokku varad	7 632 992	7 656 367
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	226 284	226 284
Võlad ja ettemaksed	69 627	87 598
Kokku lühiajalised kohustised	295 911	313 882
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 035 181	3 261 465
Kokku pikaajalised kohustised	3 035 181	3 261 465
Kokku kohustised	3 331 092	3 575 347
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 078 208	3 849 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	220 880	228 321
Kokku omakapital	4 301 900	4 081 020
Kokku kohustised ja omakapital	7 632 992	7 656 367

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	449 409	445 154
Muud äritulud	2 828	16 270
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 799	-2 779
Mitmesugused tegevuskulud	-20 898	-45 723
Tööjõukulud	-81 526	-79 840
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 021	0
Muud ärikulud	-74 808	-57 053
Kokku ärikasum (-kahjum)	269 185	276 029
Intressitulud	37 398	39 845
Intressikulud	-85 703	-87 553
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	220 880	228 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	220 880	228 321

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	269 185	276 029
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 021	0
Muud korrigeerimised	26 480	57 000
Kokku korrigeerimised	27 501	57 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 940	13 812
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 971	-18 166
Kokku rahavood äritegevusest	270 775	328 675
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 495	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-315 791	0
Antud laenud	-381 900	-307 000
Antud laenude tagasimaksed	510 147	125 764
Laekunud intressid	39 097	53 343
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-157 942	-127 893
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000	257 860
Saadud laenude tagasimaksed	-227 284	-263 494
Makstud intressid	-37 891	-75 617
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-264 175	-81 251
Kokku rahavood	-151 342	119 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	233 993	114 462
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-151 342	119 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 651	233 993

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	3 849 887	3 852 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)			228 321	228 321
31.12.2018	2 556	256	4 078 208	4 081 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)			220 880	220 880
31.12.2019	2 556	256	4 299 088	4 301 900

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.09.2020

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SILLAOTS	Juhatuse liige	18.09.2020
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	15.09.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaveks Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaveks Holding OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

18.09.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	18.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 267 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	343 553
Kokku	4 610 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	449409	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Sillaots	37203106015	Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Andrei Lagunov	37505220235	Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Aleksandr Školjar	36705040252	Eesti	852 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55509002
E-posti aadress	info@maki.ee