

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kaveks Holding OÜ

registrikood: 11665168

tänava/talu nimi, Türi tn 10c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Kaveks Holding OÜ 2020.a. põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Kaveks Holding OÜ kuulub seisuga 31.12.2020 järgmine äriühing: Kaveks Invest OÜ, 100% osaluse, mille põhitegevus sarnaneb emafirma omaga.

2020. aastal Kaveks Holding OÜ konsolideeritud nettokäive oli 684019 EUR, 2019.a. 628503 EUR, tulemus +55516 EUR + 8,83% . Kogu ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta ja muud ärituluta 2020.a. summas 450703 eurot , 2019.a. 451187 eurot ; tulemus -484 eurot, -0,1 %.

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. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele.

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

Käibe ärirentaablus = Ärikasum ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta / Renditulu

2020 (343976 / 446909) = 76,97%

2019 (360532 / 508534) = 70,90%

Käibe puhasrentaablus=Puhaskasum / Müügitulu

2020 (379602/ 588019) =64,56%

2019 (220880/ 518503) = 42,60%

Omakapitali tootlus=Puhaskasum / Keskmine aastane omakapital

2020 (379602/ 4491701) = 8,45%

2019 (220880 / 4191460) = 5,27%

Vara puhasrentaablus=Puhaskasum / Keskmine aastane vara

2020 (379602 / 7898728) = 4,80%

2019 (220880 / 7644679) = 2,89%

Peamised finantsnäitajad esitatakse konsolideerimata aruande põhjal.

Kaveks Holding OÜ keskmine töötajate arv 2020.a. oli 2 ja töötajate tasu üldsummas 19354 eurot.

Ettevõtte juhatusele on 1 ja tema juhatuseleliikmetasu 2020.a.oli .36395 eurot

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	111 056	85 324	
Nõuded ja ettemaksed	38 290	41 242	
Kokku käibevarad	149 346	126 566	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 750	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 230 000	1 241 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 217 000	6 571 000	6
Materiaalsed põhivarad	9 225	8 474	
Kokku põhivarad	8 457 975	7 820 474	
Kokku varad	8 607 321	7 947 040	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 643 791	226 284	7
Võlad ja ettemaksed	92 191	71 948	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 735 982	298 232	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 759 740	3 035 181	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 759 740	3 035 181	
Kokku kohustised	3 495 722	3 333 413	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 610 815	4 267 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	497 972	343 553	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 111 599	4 613 627	
Kokku omakapital	5 111 599	4 613 627	
Kokku kohustised ja omakapital	8 607 321	7 947 040	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	684 019	628 503	10
Muud äritulud	106 255	2 828	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-89 143	-76 095	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 954	-21 479	
Tööjõukulud	-74 593	-81 526	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 696	-1 021	
Muud ärikulud	-40 930	-49 814	13
Ärikasum (kahjum)	556 958	401 396	
Intressitulud	31 462	37 398	
Intressikulud	-90 448	-95 241	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	497 972	343 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	497 972	343 553	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	497 972	343 553	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	556 958	401 396
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 696	1 021
Muud korrigeerimised	-119 402	1 655
Kokku korrigeerimised	-112 706	2 676
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 963	21 655
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 199	-17 739
Kokku rahavood äritegevusest	468 414	407 988
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 447	-9 495
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-539 812	-315 791
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 750	0
Antud laenud	-44 200	-381 900
Antud laenude tagasimaksed	55 200	382 647
Laekunud intressid	25 500	29 586
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-512 509	-294 953
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	457 100	1 000
Saadud laenude tagasimaksed	-315 034	-227 284
Makstud intressid	-72 239	-37 891
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	69 827	-264 175
Kokku rahavood	25 732	-151 140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 324	236 464
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 732	-151 140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 056	85 324

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			497 972	497 972
31.12.2020	2 556	256	5 108 787	5 111 599

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaveks Holding OÜ 2020.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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aastal tulude arvestamise meetod on muutunud. Varem põhitulu oli ainult üüri tulu. Hooldus näitas kui langust "Kaubad, toore, materjalid ja teenused".

2020. aastal Hooldus on "Müügitulu". Andmete võrreldavuse huvides, 2019. aasta andmetes tehtud muudatused:

1. Konsolideeritud kasumiaruanne

1.1. Müügitulu +69094

1.2. Kaubad, toore, materjalid ja teenused -69094

2. Konsolideerimata kasumiaruanne

2.1. Müügitulu +69094

2.2. Kaubad, toore, materjalid ja teenused -69094

Need muudatused ei mõjuta aruandeaasta majandustulemust.

Konsolideeritud aruande koostamine

2020.a. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest kajastuvad Kaveks Holding OÜ ja tema tütar-ettevõtete Kaveks Invest OÜ finantsnäitajad.

Tütar-ettevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajatakse 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.

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud sidus- ja tütar-ettevõtetesse 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 laekuvad nõudeid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetod.

Finantskohustised

Finantskohustused (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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 329	37 329		
Muud nõuded	1 230 961	961	1 230 000	
Laenunõuded	1 230 000		1 230 000	
Intressinõuded	961	961		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 268 290	38 290	1 230 000	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	47		
Käibemaks	9 311		7 292
Üksikisiku tulumaks	1 734		1 776
Sotsiaalmaks	3 311		3 553
Kohustuslik kogumispension	201		215
Töötuskindlustusmaksed	241		258
Ettemaksukonto jääk		5	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 845	5	13 094

EMTA saldotõend seisuga 31.12.2020 summas 12101 euro

Aruandes summas 14845 on ka 2020.a. detsembrikuu palgamaksud, mis tuleb tasuda 10.02.2021 summas 2744 eurot

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12358913	Kaveks Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16089516	Denier OÜ	Eesti	Rõivaste hulgi- ja jaemüük	0	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Kaveks Invest OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Denier OÜ	70	02.11.2020	1 750

2020.a. Omas Kaveks Holding OÜ osalus alljärgneva tütarettevõtte :

Kaveks Invest OÜ

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 2500 euro.

Tütarettevõtte kajatatakse konsolideeritud aruandes 2020.a. rida-realt konsolideerituna

Denier OÜ (asutus kuupäev 02.11.2020.a.)

Osaluse % aasta alguses 0% , Osaluse % aasta lõpus 70 %.

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 1750 euro.

Konsolideerimine ei ole tehtud RPS lõik 68 RTJ11.

Kajastatud konsolideeritud bilansil ostumeetodil.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 230 000		1 230 000	2,13	euro	2025
Intressinõuded	961	961				
Kokku muud nõuded	1 230 961	961	1 230 000			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 241 000		1 241 000	2,13	euro	2025
Kokku muud nõuded	1 241 000		1 241 000			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	6 305 000
Ostud ja parendused	315 791
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-49 791
31.12.2019	6 571 000
Ostud ja parendused	539 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	106 188
31.12.2020	7 217 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	604 534	559 409
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 658	-7 001

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	1 526 244	1 526 244			2,13%+Euribor	euro	22.10.2021.a.
Lühiajalised laenud kokku	1 526 244	1 526 244					
Pikaajalised laenud							
Smartelon OÜ	56 000		56 000		2.00%	euro	2023
MA Fashion Holding OÜ	366 000		366 000		2,75%	euro	2023
Envinix Capital Management OÜ	20 600		20 600		2.00%	euro	2023
Luminor Bank	1 003 437	85 404	918 033		2,13%+Euribor	euro	12.09.2022.a.
Luminor Bank	431 250	32 143	399 107		3,10%+Euribor	euro	26.05.2025.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 877 287	117 547	1 759 740				
Laenukohustised kokku	3 403 531	1 643 791	1 759 740				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Smartelon OÜ	56 000		56 000		2%	euro	2023
MA Fashion Holding OÜ	436 000		436 000		2,7%	euro	2023
Envinix Capital Management O	13 500		13 500		2%	euro	2023
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	7 217 000	6 571 000
Kokku	7 217 000	6 571 000

Luminor bank laenude tagatised :

Esimese järjekoha hüpoteek summas 2626000 eur Kinnistule asukohaga Lilleoru tee 4 Laiaküla, Viimsi vald, Harjumaa (registrios nr 4138302).

Esimese ja teise järjekoha hüpoteek summas 2033200 eur ja 714200 eur kinnistule asukohaga Lilleoru tee 4 Laiaküla, Viimsi vald, Harjumaa (registriosa nr 4138302), ühishüpoteek summas 1655300 eur kinnistule asukohaga Lilleoru tee 4 Laiaküla, Viimsi vald, Harjumaa (registriosa nr 4138302) (esimene vaba järjekoht pärast Panga hüpoteeki), kinnistu asukohaga Nurga 1A, Maardu Linn (registriosa nr 6368502) ja kinnistu asukohaga Linnamäe 17A, Tallinn (registriosa nr 411601), esimese järjekoha pant Üürilepingust tulenevatele Laenusaja rahalistele nõudeõigustele.

Esimese järjekoha hüpoteek summas 585000 eur Kinnistule asukohaga Keemikute 41, Maardu linn Harjumaa (registriosa nr 12422102).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 421	25 421	
Võlad töövõtjatele	3 969	3 969	
Maksuvõlad	14 845	14 845	
Muud võlad	8 212	8 212	
Intressivõlad	1 500	1 500	
Muud viitvõlad	6 712	6 712	
Saadud ettemaksed	39 744	39 744	
Muud saadud ettemaksed	39 744	39 744	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 191	92 191	

	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	
Muud saadud ettemaksed	27 159	27 159	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 948	71 948	

Muud saadud ettemaksed on rentniku tagatised üürilepingut alusel.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	684 019	628 503
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	684 019	628 503
Kokku müügitulu	684 019	628 503
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	604 534	559 409
Muud	79 485	69 094
Kokku müügitulu	684 019	628 503

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	106 188	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	67	2 828
Kokku muud äritulud	106 255	2 828

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-55 749	-60 931
Sotsiaalmaksud	-18 844	-20 595
Kokku tööjõukulud	-74 593	-81 526
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-49 791
Trahvid, viivised ja hüvitised	-40 930	-23
Kokku muud ärikulud	-40 930	-49 814

Trahvid :
 Trahv lepingu ülesütlemise eest 40800
 Maksu inresiid koos erijuhtude tulumaks 130

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	225 006		318 500	50
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	366 000		436 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 230 961	78 143	1 241 000	69 500

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Kaveks Invest OÜ		93 500	6 813				2,5%	euro	2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
MA Fashion Holding OÜ					-70 000	-11 653	2,7%	euro	2023
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
MA Kinnisvara Arenduse OÜ	-44 200	55 200	25 500				2,13%	euro	2023
Envinix Capital Management OÜ				7 100			2%	euro	2023

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Kaveks Invest		127 500	9 512		2.5%	euro	2023
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				

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 754		6 503
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 348	96 000	20 048	110 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	36 395	38 900

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad, kaupade ja teenuste müügid :

MA-Fashion Grupp, rõivaste jaemüük, üüri maksumus summas 20% poodi netto käibest.

2020.a.jooksul arvestatud: antud laenude intressid summas 33785 euro ja saadud laenu intressid 13154 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.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	108 453	82 651
Nõuded ja ettemaksed	35 537	38 867
Kokku käibevarad	143 990	121 518
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 250	2 500
Nõuded ja ettemaksed	1 455 000	1 559 500
Kinnisvarainvesteeringud	6 552 000	5 941 000
Materiaalsed põhivarad	9 225	8 474
Kokku põhivarad	8 020 475	7 511 474
Kokku varad	8 164 465	7 632 992
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 643 791	226 284
Võlad ja ettemaksed	79 432	69 627
Kokku lühiajalised kohustised	1 723 223	295 911
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 759 740	3 035 181
Kokku pikaajalised kohustised	1 759 740	3 035 181
Kokku kohustised	3 482 963	3 331 092
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 299 088	4 078 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 602	220 880
Kokku omakapital	4 681 502	4 301 900
Kokku kohustised ja omakapital	8 164 465	7 632 992

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	588 019	518 503
Muud äritulud	71 255	2 828
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 939	-73 893
Mitmesugused tegevuskulud	-18 396	-20 898
Tööjõukulud	-74 593	-81 526
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 696	-1 021
Muud ärikulud	-40 930	-74 808
Kokku ärikasum (-kahjum)	431 720	269 185
Intressitulud	38 331	37 398
Intressikulud	-90 449	-85 703
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	379 602	220 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 602	220 880

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	431 720	269 185
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 696	1 021
Muud korrigeerimised	-84 347	26 480
Kokku korrigeerimised	-77 651	27 501
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 297	-7 940
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 805	-17 971
Kokku rahavood äritegevusest	368 171	270 775
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 447	-9 495
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-539 812	-315 791
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 750	0
Antud laenud	-44 200	-381 900
Antud laenude tagasimaksed	148 700	510 147
Laekunud intressid	32 313	39 097
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-412 196	-157 942
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	457 100	1 000
Saadud laenude tagasimaksed	-315 034	-227 284
Makstud intressid	-72 239	-37 891
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	69 827	-264 175
Kokku rahavood	25 802	-151 342
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	82 651	233 993
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 802	-151 342
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	108 453	82 651

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			379 602	379 602
31.12.2020	2 556	256	4 678 690	4 681 502

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.08.2021

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SILLAOTS	Juhatuse liige	11.08.2021
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	11.08.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaveks Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaveks Holding OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 vandeaudiitori 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 lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduureid 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

12.08.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	12.08.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 610 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	497 972
Kokku	5 108 787

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	588019	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