

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Laenunõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Kaveks Holding OÜ 2021.a. põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Kaveks Holding OÜ kuulub seisuga 31.12.2021 järgmine äriühing: Kaveks Invest OÜ, 100% osaluse, mille põhitegevus sarnaneb emafirma omaga.

2021. aastal Kaveks Holding OÜ konsolideeritud nettokäive oli 733028 EUR, 2020.a. 684019 EUR, tulemus +49009EUR , + 7,16% . Kogu ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta ja muud ärituluta 2020.a. summas 458062 eurot , 2020.a. 450703 eurot ; tulemus +7359 eurot, + 1,6 %.

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 peame otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtetele ja tema finantsnäitajatele.

Teiseks oluliseks asjaoluks on veebruar 2022.a. alanud Sõda Ukrainas. Juhatus pidevalt ning äärmise hoolsusega jälgib ning kontrollib geopoliitilist olukorda maailmas, pöörates olulist tähelepanu kõikidele meetmetele, mis on valitsuste ning riigiasutuste poolt vastu võetud. Samas, otsest mõju ühingu tegevusele eelnimetatud sündmused ei mõjuta. Tegevus jätkub, täiendavaid piiranguid ühingu tegevusele ei ole kehtestatud ning täiendavaid kulusi hetkel ei prognoosita.

Kokkuvõttes, tegevus on stabiilne, vastab seadusele ning vastuvõetud liikmesriikide poolt piirangutele, on kooskõlas hea tavaga.

Majandustegevus näitab stabiilsust ning on jätkusuutlik.

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

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

2021 (365200 / 553778) = 65,95%

2020 (343976 / 446909) = 76,97%

Käibe puhasrentaablus=Puhaskasum / Müügitulu

2021 (602339/ 636740) = 94,60%

2020 (379602/ 588019) =64,56%

Omakapitali tootlus=Puhaskasum / Keskmine aastane omakapital

2021 (602339 / 4982672) = 12,08%

2020 (379602/ 4491701) = 8,45%

Vara puhasrentaablus=Puhaskasum / Keskmine aastane vara

2021 (602339/ 8766745) = 6,87%

2020 (379602 / 7898728) = 4,80%

Peamised finantsnäitajad esitatakse konsolideerimata aruande põhjal.

Kaveks Holding OÜ keskmine töötajate arv 2021.a. oli 2 ja töötajate tasu üldsummas 25598 eurot.

Ettevõtte juhatuseliige on 1 ja tema juhatuseliikmetasu 2021.a.oli .38900 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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	91 242	111 056	
Nõuded ja ettemaksed	48 381	38 290	2
Kokku käibevarad	139 623	149 346	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 750	1 750	
Nõuded ja ettemaksed	1 100 000	1 230 000	5,13
Kinnisvarainvesteeringud	8 665 976	7 217 000	6
Materiaalsed põhivarad	2 448	9 225	
Kokku põhivarad	9 770 174	8 457 975	
Kokku varad	9 909 797	8 607 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	268 333	1 643 791	7,13
Võlad ja ettemaksed	161 677	92 191	8
Kokku lühiajalised kohustised	430 010	1 735 982	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 672 217	1 759 740	7,13
Kokku pikaajalised kohustised	3 672 217	1 759 740	
Kokku kohustised	4 102 227	3 495 722	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 108 787	4 610 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 971	497 972	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 807 570	5 111 599	
Kokku omakapital	5 807 570	5 111 599	
Kokku kohustised ja omakapital	9 909 797	8 607 321	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	733 028	684 019	9
Muud äritulud	324 466	106 255	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 193	-89 143	
Mitmesugused tegevuskulud	-68 649	-21 954	
Tööjõukulud	-86 287	-74 593	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 777	-6 696	
Olulised käibevara allahindlused	-7 515	0	
Muud ärikulud	-11	-40 930	12
Ärikasum (kahjum)	761 062	556 958	
Intressitulud	24 326	31 462	
Intressikulud	-89 417	-90 448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	695 971	497 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 971	497 972	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	695 971	497 972	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	761 062	556 958
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 777	6 696
Muud korrigeerimised	-339 747	-119 402
Kokku korrigeerimised	-332 970	-112 706
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 473	3 963
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	69 480	20 199
Kokku rahavood äritegevusest	487 099	468 414
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-23 810	-7 447
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	34 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 145 976	-539 812
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 042	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 750
Antud laenud	-25 000	-44 200
Antud laenude tagasimaksed	155 000	55 200
Laekunud intressid	25 283	25 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-970 461	-512 509
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 721 067	457 100
Saadud laenude tagasimaksed	-1 184 048	-315 034
Makstud intressid	-73 471	-72 239
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	463 548	69 827
Kokku rahavood	-19 814	25 732
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 056	85 324
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 814	25 732
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 242	111 056

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			695 971	695 971
31.12.2021	2 556	256	5 804 758	5 807 570

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaveks Holding OÜ 2021.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.

Konsolideeritud aruande koostamine

2021.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 investorettevõttel 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 emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte 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 emaeettevõtte 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

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

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 peame otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Teiseks oluliseks asjaoluks on veebruar 2022.a. alanud Sõda Ukrainas. Juhatus pidevalt ning äärmise hoolsusega jälgib ning kontrollib geopoliitilist olukorda maailmas, pöörates olulist tähelepanu kõikidele meetmetele, mis on valitsuste ning riigiasutuste poolt vastu võetud. Samas, otsest mõju ühingu tegevusele eelnimetatud sündmused ei mõjuta. Tegevus jätkub, täiendavaid piiranguid ühingu tegevusele ei ole kehtestatud ning täiendavaid kulutusi hetkel ei prognoosita.

Kokkuvõttes, tegevus on stabiilne, vastab seadusele ning vastuvõetud liikmesriikide poolt piirangutele, on kooskõlas hea tavaga.

Majandustegevus näitab stabiilsust ning on jätkusuutlik.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 802	47 802		
Ostjatelt laekumata arved	47 802	47 802		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	575	575		3
Laenunõuded	1 100 000	0	1 100 000	5
Muud nõuded	4	4		
Viitlaekumised	4	4		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 148 381	48 381	1 100 000	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			47
Käibemaks		3 281	9 311
Üksikisiku tulumaks		1 074	1 734
Sotsiaalmaks		2 127	3 311
Kohustuslik kogumispension		100	201
Töötuskindlustusmaksed		155	241
Ettemaksukonto jääk	575		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	575	6 737	14 845

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12358913	Kaveks Invest OÜ		Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16089516	Denier OÜ		Rõivaste hulgi- ja jaemüük	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Kaveks Invest OÜ	2 500	2 500	5 000
Denier OÜ	2 500	1 750	4 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 000	4 250	9 250

2021.a. Omas Kaveks Holding OÜ osalus alljärgneva tütarettevõtte :

Kaveks Invest OÜ

Osalus bilansiline väärtus aasta lõpus 2500 euro.

Tütarettevõtte kajatatakse konsolideeritud aruandes 2021.a. rida-realt konsolideerituna

Denier OÜ

Osalus % aasta lõpus 70 %.

Osalus bilansiline väärtus aasta lõpus 1750 euro.

Konsolideerimine ei ole tehtud RPS lõik 68 RTJ11.

Kajastatud konsolideeritud bilansil ostumeetodil.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
MA Kinnisvara Arendus OÜ	1 100 000		1 100 000	2,13	euro	2025
Laenunõuded	1 100 000	0	1 100 000	2,13	euro	2025

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
MA Kinnisvara Arendus OÜ	1 230 000		1 230 000	2,13	euro	2025
Laenunõuded	1 230 000		1 230 000	2,13	euro	2025

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	6 571 000
Ostud ja parendused	539 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	106 188
31.12.2020	7 217 000
Ostud ja parendused	1 145 976
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	303 000
31.12.2021	8 665 976

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	649 778	604 534
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 231	-9 658

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renova Kinnisvara OÜ	5 000	5 000			3.0%	euro	17.03.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank	3 090 043	231 190	2 858 853	0	1,89% + 6 kuu Euribor	euro	25.09.2026
Luminor Bank	399 107	32 143	366 964	0	3.10% + 6 kuu Euribor	euro	26.05.2025
Smartelon OÜ	56 000		56 000	0	2.00%	euro	2023
MA Fashion Holding OÜ	366 000		366 000	0	2.75%	euro	2023
Envinix Capital Management OÜ	24 400		24 400	0	2.00%	euro	2023
Pikaajalised laenud kokku	3 935 550	263 333	3 672 217				
Laenukohustised kokku	3 940 550	268 333	3 672 217				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	6 850 000	7 217 000
Kokku	6 850 000	7 217 000

Luminor bank laenude tagatised :

Esimese järjekoha hüpoteek summas 4402700 eur Kinnistule asukohaga Lilleoru tee 4 Laiaküla, Viimsi vald, Harjumaa (registriosa nr 4138302).

Esimese järjekoha pant Üürilepingust tulenevatele Laenusaaja rahalistele nõudeõigustele.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 351	40 351	
Võlad töövõtjatele	5 169	5 169	
Maksuvõlad	6 737	6 737	3
Muud võlad	8	8	
Intressivõlad	8	8	
Saadud ettemaksed	109 412	109 412	
Muud saadud ettemaksed	109 412	109 412	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 677	161 677	
	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	3
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	

Muud saadud ettemaksed on rentniku tagatised üürilepingut alusel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	733 028	684 019
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	733 028	684 019
Kokku müügitulu	733 028	684 019
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	649 778	604 534
Muud	83 250	79 485
Kokku müügitulu	733 028	684 019

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	10 042	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	10 190	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	303 000	106 188
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 234	67
Kokku muud äritulud	324 466	106 255

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-64 489	-55 749
Sotsiaalmaksud	-21 798	-18 844
Kokku tööjõukulud	-86 287	-74 593
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	-11	-40 930
Kokku muud ärikulud	-11	-40 930

Trahvid :

Maksu inresiid koos erijuhtude tulumaks 11

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	961
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	967
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 000	0
Kokku laenukohustised	5 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 805	1 744
Kokku võlad ja ettemaksed	1 805	1 744

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 100 000	1 230 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	366 000	366 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	80 400	76 600
Kokku laenukohustised	446 400	442 600

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	318 500	0	93 500	225 000	6 869
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 241 000	-44 200	55 200	1 230 000	26 916
Kokku antud laenud	1 559 500	-44 200	148 700	1 455 000	33 785

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	225 000	-1 230	89 230	137 000	4 230
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 230 000	-25 000	155 000	1 100 000	24 323
Kokku antud laenud	1 455 000	-26 230	244 230	1 237 000	28 553

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	436 000	-70 000	366 000	11 611
Kokku laenukohustised	436 000	-70 000	366 000	11 611

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	366 000	0	0	366 000	10 019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	76 600	8 800	0	85 400	1 561
Kokku laenukohustised	442 600	8 800	0	451 400	11 580

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	91	9 754
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	96 155	96 000
Kokku müüdid	96 246	105 754

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 778	19 348
Kokku ostetud	18 778	19 348

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	38 900	36 395

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

MA-Fashion Grupp, rõivaste jaemüük, üüri maksumus summas 20% poodi netto käibest kuni 30.09.2021.a.

Lisa 14 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 märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei peame otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtetele ja tema finantsnäitajatele.

Teiseks oluliseks asjaoluks on veebruar 2022.a. alanud Sõda Ukrainas. Juhatuse pidevalt ning äärmise hoolsusega jälgib ning kontrollib geopoliitilist olukorda maailmas, pöörates olulist tähelepanu kõikidele meetmetele, mis on valitsuste ning riigiasutuste poolt vastu võetud. Samas, otsest mõju ühingu tegevusele eelnimetatud sündmused ei mõjuta. Tegevus jätkub, täiendavaid piiranguid ühingu tegevusele ei ole kehtestatud ning täiendavaid kulutusi hetkel ei prognoosita.

Kokkuvõttes, tegevus on stabiilne, vastab seadusele ning vastuvõetud liikmesriikide poolt piirangutele, on kooskõlas hea tavaga. Majandustegevus näitab stabiilsust ning on jätkusuutlik.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	88 050	108 453
Nõuded ja ettemaksed	41 301	35 537
Kokku käibevarad	129 351	143 990
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 250	4 250
Nõuded ja ettemaksed	1 237 000	1 455 000
Kinnisvarainvesteeringud	7 995 976	6 552 000
Materiaalsed põhivarad	2 448	9 225
Kokku põhivarad	9 239 674	8 020 475
Kokku varad	9 369 025	8 164 465
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	268 333	1 643 791
Võlad ja ettemaksed	144 634	79 432
Kokku lühiajalised kohustised	412 967	1 723 223
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 672 217	1 759 740
Kokku pikaajalised kohustised	3 672 217	1 759 740
Kokku kohustised	4 085 184	3 482 963
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 678 690	4 299 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	602 339	379 602
Kokku omakapital	5 283 841	4 681 502
Kokku kohustised ja omakapital	9 369 025	8 164 465

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	636 740	588 019
Muud äritulud	319 466	71 255
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 135	-86 939
Mitmesugused tegevuskulud	-75 796	-18 396
Tööjõukulud	-86 287	-74 593
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 777	-6 696
Muud ärikulud	-11	-40 930
Kokku ärikasum (-kahjum)	663 200	431 720
Intressitulud	28 556	38 331
Intressikulud	-89 417	-90 449
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	602 339	379 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	602 339	379 602

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	663 200	431 720
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 777	6 696
Muud korrigeerimised	-334 754	-84 347
Kokku korrigeerimised	-327 977	-77 651
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 152	4 297
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	65 202	9 805
Kokku rahavood äritegevusest	394 273	368 171
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-23 810	-7 447
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	34 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 145 976	-539 812
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 042	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 750
Antud laenud	-26 230	-44 200
Antud laenude tagasimaksed	244 230	148 700
Laekunud intressid	29 520	32 313
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-878 224	-412 196
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 721 067	457 100
Saadud laenude tagasimaksed	-1 184 048	-315 034
Makstud intressid	-73 471	-72 239
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	463 548	69 827
Kokku rahavood	-20 403	25 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	108 453	82 651
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 403	25 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 050	108 453

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			602 339	602 339
31.12.2021	2 556	256	5 281 029	5 283 841

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2022

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SILLAOTS	Juhatuse liige	08.07.2022
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	08.07.2022

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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide eetikakodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus 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 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 lahknab oluliselt 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.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuriid 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 märkimisväärsel 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 arvamus. 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
Audiitorettevõtja tegevusloa number 190
Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317
08.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaveks Holding OÜ (registrikood: 11665168) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	08.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 108 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	695 971
Kokku	5 804 758

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	636740	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