

2022. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kavi Invest OÜ

registrikood: 12205807

tänavanimi ja maja number: Katusepapi tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11412

e-posti aadress: aivi.koppa@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kavi Invest OÜ on asutatud 14. detsembril 2011. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on finantsinvesteeringute haldamine.

Kavi Invest OÜ on kontsern, millesse majandusaasta aruande seisuga kuulub kaks tütarettevõtet ja üks sidusettevõte:

1. TP Kinnisvarahooldus OÜ, osalus 100 %
2. Kavi Capital OÜ, osalus 100 %
3. E102 OÜ, osalus 50 %

2022. aastal ettevõttel müügitulu ei olnud ning ettevõtte majandusaasta lõppes 539 445 eurose kasumiga. Ettevõtte puhaskasum suurenes võrreldes eelmise majandusaastaga 45 103 euro võrra.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2022. aastal kuulus ettevõtte juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvestamise meetoodika:

	Arvutus meetoodika	2022	2021
Varade rentaablus	puhaskasum / varad kokku * 100	23,9 %	27,7 %
Omakapitali rentaablus	puhaskasum / omakapital *100	23,9 %	27,7 %
Maksevõime üldine tase	käibevara / lühiajalised kohustused	0,00	0,00
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	võõrkapital / omakapital	0,00	0,00

2023. aastaks on ettevõtte puhaskasumiks prognoositud 570 000 eurot.

Aivi Koppa
Juhatus liige

Tallinn, 30. mai 2023. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	414	63	2
Nõuded ja ettemaksed	24 600	30 130	3,4
Kokku käibevarad	25 014	30 193	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 232 188	1 751 885	5,6
Kokku põhivarad	2 232 188	1 751 885	
Kokku varad	2 257 202	1 782 078	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 715 257	1 285 236	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 445	494 342	
Kokku omakapital	2 257 202	1 782 078	
Kokku kohustised ja omakapital	2 257 202	1 782 078	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-273	-4	9
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	-274	-5	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	539 403	493 877	5
Intressitulud	470	470	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	539 599	494 342	
Tulumaks	-154	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 445	494 342	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kavi Invest OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kavi Invest OÜ ja tema tütarettevõtted TP Kinnisvarahooldus OÜ ja Kavi Capital OÜ ning sidusettevõtte E102 OÜ moodustavad koos väikese konsolideerimisgruppi, mis on alates 2016. aastast vabastatud konsolideerimisgrupi aruande koostamisest.

Kavi Invest 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

Alates 2016. aastast on Kavi Invest OÜ vabastatud konsolideerimisgrupi aruande koostamisest ning 2022. aasta majandusaasta aruanne ei ole enam konsolideeritud.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütar- ja sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Finantskohustised

Finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ettevõtte kohustised jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustisteks. Lühiajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmisastmele. Teenuse täitmise valmisastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kavi Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tütarettevõtjad;
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	414	63
Kokku raha	414	63

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	23 500	23 500	0	0	4
Muud nõuded	1 100	1 100	0	0	11
Intressinõuded	1 100	1 100	0	0	
Viitlaekumised	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 600	24 600	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	23 500	23 500	0	0	4
Muud nõuded	6 630	6 630	0	0	11
Intressinõuded	630	630	0	0	
Viitlaekumised	6 000	6 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 130	30 130	0	0	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	23 500	23 500	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2023	11

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	23 500	23 500	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2022	11

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10589583	TP Kinnisvaraholdus OÜ	Eesti	Puhastusteenindus	100	100
12307599	Kavi Capital OÜ	Eesti	Ärinõustamine ja kinnisvara üür	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
TP Kinnisvaraholdus OÜ	174 255	0	0	-60 350	431 810	545 715
Kavi Capital OÜ	1 577 630	0	0	0	107 593	1 685 223
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 751 885	0	0	-60 350	539 403	2 230 938

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16588219	E102 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
E102 OÜ	0	1 250	0	0	0	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 250	0	0	0	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
E102 OÜ	50	11.10.2022	1 250

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Kavi Invest OÜ osakapital on 2 500 eurot, mis jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 250 eurot üks osa. Vastavalt Kavi Invest OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 803 762	1 423 662
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	450 940	355 916
Kokku tingimuslikud kohustised	2 254 702	1 779 578

Ettevõtte tingimusliku kohustisena on arvestatud ettevõtte maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	265	0
Ostetud teenused	8	4
Kokku mitmesugused tegevuskulud	273	4

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal ettevõttele töötajaid ei olnud.

2021. aastal ettevõttele töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	24 600	30 130
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 600	30 130

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	23 500	0	0	23 500	470
Kokku antud laenud	23 500	0	0	23 500	470

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	23 500	0	0	23 500	470
Kokku antud laenud	23 500	0	0	23 500	470

2022. aastal kuulus ettevõtte juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2021. aastal kuulus ettevõtte juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2023

Kavi Invest OÜ (registrikood: 12205807) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI KOPPA	Juhatuse liige	09.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 715 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 445
Kokku	2 254 702
Jaotamine	
Dividendideks	38 540
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 216 162
Kokku	2 254 702

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 715 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 445
Kokku	2 254 702
Jaotamine	
Dividendideks	38 540
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 216 162
Kokku	2 254 702

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaido Koppa	37407090235		1250 EUR (Lihtomand)
Aivi Koppa	47712040318		1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aivi.koppa@gmail.com