



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Kawe

registrikood: 10813342

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Kasutusrent	17
Lisa 8 Laenukohustised	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 11 Aktsiakapital	20
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Muud äritulud	20
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 16 Tööjõukulud	21
Lisa 17 Muud ärikulud	22
Lisa 18 Intressikulud	22
Lisa 19 Tulumaks	22
Lisa 20 Seotud osapooled	22
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

Tegevusaruanne

AS Kawe põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga. Lisaks ärikinnisvarale tegeleme ka elamuarendusega.

2023. aasta majandusaasta möödus Kawele valdavalt eesmärgipäraselt. Kontserni põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Vaatamata Euribori uuele tasemele ei avalda laenukulutuste tõus mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Aruandeaasta on olnud ärikinnisvara turul madala aktiivsusega ning pigem ollakse äraootaval positsioonil laienemiste suhtes. Uue büroohoonena valmis 2022. aastal Kawe City, mille korruste väljaehitamine jätkus 2023. aastal vastavalt üüripindade täituvusele. Lisaks saadi valmis suurema osa Kawe Plaza renoveerimisega.

Elamuarenduse poolel täitsime oma eesmärgi ning andsime klientidele üle kolm neljandikku korteritest. Ülejäänud tühjad korterid on plaanis müüa käesoleval 2024. aastal.

AS Kawe grupi põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Kontsern on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

2024. aastal jätkame tavapärase äritegevusega. Ärikinnisvara poolel jätkame vakantsi täitmisega tehes samal ajal investeringuid uute üürnike üüripindadesse. Elamuarenduses alustasime Türi Kvartalis uue kortermaja ehitusega, mis peaks valmima 2025. aasta keskel.

AS Kawe on holding ettevõtte, talle kuuluvad AS Kawe Plaza (ASile Kawe Plaza kuulub OÜ Kawe Club), OÜ Toompuiestee Büroohoone, AS Türi Kvartal, OÜ Kawe City, OÜ Kawe Tower, OÜ Aquabene, OÜ Duarte Group, OÜ Kawe Puit, OÜ Kawe Logistika, OÜ Kawe Ärikeskus, OÜ Kawe Kodu, OÜ Kawe Invest, OÜ Kawe Arendus ja OÜ Kawe Tobiasse.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Tulu kasv (%)	113,95	14,60
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,91	1,71
Puhas käibekapital (EUR)*	-2 505 147	12 225 280
Võlakordaja (kordades)	0,49	0,49
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,40	0,44
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-6,77	-0,39
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-1,41	0,76

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

Puhas käibekapital = $\text{käibevara} - \text{lühiajalised kohustised}$

Võlakordaja = $\text{kohustised} / (\text{kohustised} + \text{omakapital})$

Pikaajalise laenu kordaja = $\text{pikaajalised kohustised} / (\text{pikaajalised kohustised} + \text{omakapital})$

Omakapitali tulusus = $\text{puhaskasum} / \text{keskmine omakapital kokku} \times 100$

Investeeritud kapitali tulusus = $\text{ärikasum} / (\text{pikaajalised kohustised} + \text{omakapital}) \times 100$

AS Kawe juhatusse kuulus seisuga 31.12.2023 Jaanus Kosemaa. Grupis keskmine töötajate arv 2023. aastal oli 16 inimest (2022. aastal 17 inimest).

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2023 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 966 554	11 528 825	
Nõuded ja ettemaksed	1 774 654	1 366 354	2
Varud	12 226 053	16 472 070	3
Kokku käibevarad	24 967 261	29 367 249	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 250	1 250	
Nõuded ja ettemaksed	884 798	913 170	2
Kinnisvarainvesteeringud	156 860 000	166 002 560	6
Materiaalsed põhivarad	95 657	144 530	
Kokku põhivarad	157 841 705	167 061 510	
Kokku varad	182 808 966	196 428 759	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 952 575	8 243 588	8
Võlad ja ettemaksed	7 519 834	8 898 381	9
Kokku lühiajalised kohustised	27 472 409	17 141 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	61 661 704	77 392 063	8
Võlad ja ettemaksed	0	1 545 289	9
Kokku pikaajalised kohustised	61 661 704	78 937 352	
Kokku kohustised	89 134 113	96 079 321	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 661 592	1 661 592	11
Ülekurs	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	429 966	429 966	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 167 332	92 665 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 407 226	-498 470	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	90 657 442	97 064 668	
Vähemusesalus	3 017 411	3 284 770	
Kokku omakapital	93 674 853	100 349 438	
Kokku kohustised ja omakapital	182 808 966	196 428 759	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	29 230 274	13 662 200	12
Muud äritulud	35 236	26 003	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 814 201	-3 291 740	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 017 204	-993 970	15
Tööjõukulud	-1 047 754	-963 945	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 874	-52 729	
Muud ärikulud	-14 534 492	-7 024 150	17
Ärikasum (kahjum)	-2 197 015	1 361 669	
Intressitulud	4 168	0	
Intressikulud	-4 362 618	-1 680 566	18
Muud finantstulud ja -kulud	5 306	-68 864	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 550 159	-387 761	
Tulumaks	-22 093	-20 285	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 572 252	-408 046	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-6 407 226	-498 470	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-165 026	-90 424	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 197 015	1 361 669	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	514 384	52 728	
Muud korrigeerimised	12 076 103	6 717 834	
Kokku korrigeerimised	12 590 487	6 770 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-346 433	-565 489	2
Varude muutus	4 246 016	-6 699 613	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 501 964	669 229	9
Laekunud intressid	35 462	433	
Makstud intressid	-161	-36	
Muud rahavood äritegevusest	0	1 237 402	
Kokku rahavood äritegevusest	12 826 392	2 774 157	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-29 083	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	35 233	25 833	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 569 940	-14 478 430	6
Muud laekumised investeerimistegevusest	628 371	1 057 203	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 906 336	-13 424 477	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	36 972 675	8
Saadud laenude tagasimaksed	-4 021 372	-17 008 770	8
Makstud intressid	-4 306 555	-1 602 521	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	125	
Makstud dividendid	-100 000	-200 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 426	-50 006	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-29 974	-78 408	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 482 327	18 033 095	
Kokku rahavood	-562 271	7 382 775	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 528 825	4 146 050	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-562 271	7 382 775	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 966 554	11 528 825	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	7 661 610	2 805 778	429 966	92 665 802	3 298 942	106 862 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-498 470	90 424	-408 046
Emiteeritud aktsiikapital	-6 000 018	0	0	0	0	-6 000 018
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	125	125
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-104 721	-104 721
31.12.2022	1 661 592	2 805 778	429 966	92 167 332	3 284 770	100 349 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-6 407 226	-165 026	-6 572 252
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-102 333	-102 333
31.12.2023	1 661 592	2 805 778	429 966	85 760 106	3 017 411	93 674 853

Täiendav informatsioon on toodud lisas 10, 11 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe (edaspidi "Emaettevõtte") on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos "Kawe") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

Kawe 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Kawe kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või Emaettevõtte on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult Kawe omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis. Tütarettevõtetes, kus Emaettevõtte osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtete netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Kawe poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektureid, et viia need kooskõlla Kawe arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtte kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehinguid, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Kawe kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud, korterimandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulisel kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.“

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil

kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on vara, mida Kawe kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Kawe määranud kolm kuni viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 EUR.

Rendid

KAWE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kawe rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates aruandekuupäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatel väljamaksetel, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid,

nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte poolt dividendidena maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline (alla 50%) või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Tingimuslikke kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustiste kohta avalikustatakse aruande lisades.

ERALDISED

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõtte poolt enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Kawe põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Kawe mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kawe kajastab müügituluna põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et tulu saaja saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse ja nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	959 444	959 444	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	668 165	668 165	0	4
Laenunõuded	825 558	0	825 558	
Muud nõuded	110 399	51 159	59 240	
Intressinõuded	59 240	0	59 240	
Viitlaekumised	51 159	51 159	0	
Ettemaksed	95 886	95 886	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 659 452	1 774 654	884 798	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	577 641	577 641	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	353 821	353 821	0	4
Laenunõuded	825 558	0	825 558	
Muud nõuded	437 099	349 487	87 612	
Intressinõuded	55 112	0	55 112	
Viitlaekumised	381 987	349 487	32 500	
Ettemaksed	85 405	85 405	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 279 524	1 366 354	913 170	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	9 403 319	16 472 070
Valmistoodang	2 822 734	0
Kokku varud	12 226 053	16 472 070

Varude all on kajastatud kinnistud ja korterite arendused Tallinnas aadressidel Türi 9 ja Kiikri 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	155 456	733 563	226 532	135 199
Üksikisiku tulumaks	0	21 793	0	20 119
Erisoodustuse tulumaks	0	5 264	0	1 656
Sotsiaalmaks	0	45 434	0	40 302
Kohustuslik kogumispension	0	2 247	0	2 084
Töötuskindlustusmaksed	0	1 800	0	1 656
Intress	0	30	0	22
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	180 822	15	124 148	14
Ettemaksukonto jääk	331 887		3 141	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	668 165	810 146	353 821	201 052

Vaata ka lisa 2 ja lisa 9.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10065087	AS Kawe Plaza	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11372437	OÜ Kawe Invest	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
10776173	OÜ Toompuiestee Büroohoone	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10145662	AS Türi Kvartal	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
12453103	OÜ Kawe City	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
11220495	OÜ Aquabene	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
11332277	OÜ Kawe Puit	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
11255157	OÜ Duarte Group	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
11164880	OÜ Kawe Logistika	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
12585974	OÜ Kawe Tower	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
14051308	OÜ Kawe Ärikeskus	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
14375991	OÜ Kawe Kodu	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
16315839	OÜ Kawe Arendus	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95
16543582	OÜ Kawe Tobias	Eesti	Kinnisvara haldus	95	95

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
AS Kawe Plaza	1 436 560	0	1 436 560
OÜ Kawe Invest	4 486 553	0	4 486 553
OÜ Toompuiestee Büroohoone	2 556	0	2 556
AS Türi Kvartal	1 276 962	0	1 276 962
OÜ Kawe City	2 375	0	2 375
OÜ Aquabene	317 337	0	317 337
OÜ Kawe Puit	381 255	0	381 255
OÜ Duarte Group	2 429	0	2 429
OÜ Kawe Logistika	2 366 787	0	2 366 787
OÜ Kawe Tower	2 375	0	2 375
OÜ Kawe Ärikeskus	2 375	0	2 375
OÜ Kawe Kodu	2 375	0	2 375
OÜ Kawe Arendus	2 375	0	2 375
OÜ Kawe Tobias	2 375	0	2 375
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 284 689	0	10 284 689

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	159 390 000
Ostud ja parendused	14 478 430
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 743 667
Muud muutused	-1 122 203
31.12.2022	166 002 560
Ostud ja parendused	5 461 178
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-14 084 129
Muud muutused	-519 609
31.12.2023	156 860 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 168 859	10 808 031
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 253 552	-1 119 164

Kawe poolt kasutusrendile antud büroohooned asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 8)
- Tallinnas, Toompuiestee 33A (kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 300 000 eurot tagamaks laenukohustust SEB Pank ASile, vaata lisa 8)
- Tallinnas, Veerenni 24 ja 26 ja Vana-Lõuna 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 30 960 000 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 8)
- Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 15 000 000 eurot tagamaks laenukohustust Swedbank ASile, vaata lisa 8).
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 000 000 eurot tagamaks laenukohustust SEB Pank ASile, vaata lisa 8).
- Tallinnas, Pärnu mnt 158/Raketi tn 2 (kinnistule seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 8).

Kawe poolt kasutusrendile antud tööstuskinnisvara asub järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Osmussaare tee 4 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järves, Õpetajate tn 5 (kinnistutele on seatud hüpoteegid kogusummas 8 548 470 eurot tagamaks laenukohustusi Luminor Bank ASile, vaata lisa 8)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 642 964 eurot tagamaks laenukohustust Luminor Bank ASile, vaata lisa 8)
- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (kinnistule on seatud hüpoteegid kogusummas 19 173 495 eurot tagamaks laenukohustust SEB Pank ASile, vaata lisa 8)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 10 120 634 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 8)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 4 681 981 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 8).

Lisaks on kinnistu, millele ei ole hüpoteeke seatud:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 7 ja 12. Kasum (kahjum) õigase väärtuse muutusest vaata lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit (sales comparison). Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- diskontomäär vastab vastava objekti väärtusele ja sarnaste objektide tulunormidele turul
- üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- arvestatud on diskontomäärasid 8,10% - 9,50% ja vakantsust 0% - 40%.

Sarnaste turutehingute hinna meetodil on aluseks võetud järgmised eeldused:

- võrreldud on kolme kuni viie sarnase objekti müügitehingutega 2021-2023 aastal.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	12 195 985	10 858 536	6
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	152 779 128	147 837 559	
Kokku	152 779 128	147 837 559	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	19 952 575	19 952 575			3M-6M Euribor + 1,45%-2,30%	EUR	03.2024-12.2024
Lühiajalised laenud kokku	19 952 575	19 952 575					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	61 661 704	0	61 661 704	0	3M-6M Euribor + 1,70%-2,25%	EUR	02.2025-06.2027
Pikaajalised laenud kokku	61 661 704	0	61 661 704	0			
Laenukohustised kokku	81 614 279	19 952 575	61 661 704	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	4 482 061	4 482 061			3M-6M Euribor + 1,7%-2,25%	EUR	04.2023-11.2023
Lühiajalised laenud kokku	4 482 061	4 482 061					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	81 153 590	3 761 527	77 392 063	0	3M-6M Euribor + 1,45%-2,30%	EUR	03.2024-06.2027
Pikaajalised laenud kokku	81 153 590	3 761 527	77 392 063	0			
Laenukohustised kokku	85 635 651	8 243 588	77 392 063	0			

Laenud Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele (vt ka lisa 6) järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Herne 2 // Veerenni 24, Pille tn 5 // Veerenni 26
- Tallinnas, Pärnu mnt 158 // Reketi tn 2
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Lisaks on laen Swedbank ASilt on tagatud hüpoteegiga kinnistule Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1.

Laenud Nordea Bank Abp Norra on tagatud hüpoteekidega renditavatele kinnistutele järgnevas asukohas:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10.

Laenud Luminor Bank ASilt on tagatud hüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2;
- Tallinnas, Osmussaare tee 3 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järvel, Õpetajate tee 5.

Laenud SEB Pank ASilt on tagatud hüpoteegiga Kawe kinnistule järgmises asukohas:

- Tallinnas, Toompuiestee 33A;
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F;

- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus.

AS Kawe on andnud tütarettevõtetele garantiisid kokku summas 48 557 470 eurot.

Lõppevate laenude refinantseerimine toimub ettevõtte juhtkonna hinnangul tavapärastel tingimustel.

Bilansiväliste tingimuslike kohustustena on Kawe garanteerinud laenukohustusi Swedbank ASile, Luminor Bank ASile ja Nordea Bank Abp Norrale tütarettevõtete kasuks laenusummade ulatuses.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 341 980	1 341 980	0	
Võlad töövõtjatele	41 144	41 144	0	
Maksuvõlad	810 146	810 146	0	4
Muud võlad	4 192 493	4 192 493	0	
Intressivõlad	182 094	182 094	0	
Muud viitvõlad	4 010 399	4 010 399	0	20
Saadud ettemaksed	1 134 071	1 134 071	0	
Tulevaste perioodide tulud	124 999	124 999	0	
Muud saadud ettemaksed	1 009 072	1 009 072	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 519 834	7 519 834	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 721 321	1 721 321	0	
Võlad töövõtjatele	43 047	43 047	0	
Maksuvõlad	201 052	201 052	0	4
Muud võlad	7 679 452	6 134 163	1 545 289	
Intressivõlad	126 032	126 032	0	
Muud viitvõlad	7 553 420	6 008 131	1 545 289	20
Saadud ettemaksed	798 798	798 798	0	
Tulevaste perioodide tulud	82 513	82 513	0	
Muud saadud ettemaksed	716 285	716 285	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 443 670	8 898 381	1 545 289	

Muud viitvõlad sisaldab 2022. aastal aktsiakapitali vähendamisel tekkinud võlga omanikule summas 4 000 018 eurot (2022. aastal 6 000 018 eurot).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	68 608 085	73 733 866
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 152 021	18 433 466
Kokku tingimuslikud kohustised	85 760 106	92 167 332

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	1 661 592	1 661 592
Aktsiate arv (tk)	26 003	26 003
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	29 230 274	13 662 200	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 230 274	13 662 200	
Kokku müügitulu	29 230 274	13 662 200	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	12 168 859	10 858 536	6
Kommunaalteenuste edasimüük	2 893 653	2 803 664	
Korterite müük	14 167 762	0	
Kokku müügitulu	29 230 274	13 662 200	

Lisa 13 Muud äritulud (eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	35 233	25 833
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	170
Muud	3	0
Kokku muud äritulud	35 236	26 003

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tehnohooldus	-286 845	-546 815
Heakord	-382 938	-342 175
Tarbimisteenused	-2 426 056	-2 118 908
Tugiteenused	-128 759	-116 524
Maamaks ja kindlustus	-193 344	-167 318
Müüdud korterite ehituskulu	-11 319 841	0
Turunduskulu	-76 418	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 814 201	-3 291 740

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-6 424	-5 352
Mitmesugused bürookulud	-37 981	-53 842
Lähetuskulud	-1 293	-2 334
Koolituskulud	-5 326	-4 091
Riiklikud ja kohalikud maksud	-35 656	-58 860
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-3 749
Halduskulud	-163 507	-288 084
Sõidukite kulud	-143 583	-34 102
Esinduskulud	-4 435	-5 475
Ostetud teenused	-351 968	-298 846
Muud	-267 031	-239 235
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 017 204	-993 970

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-784 693	-722 015
Sotsiaalmaksud	-263 061	-241 930
Kokku tööjõukulud	-1 047 754	-963 945
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	17

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-14 084 129	-6 743 667	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-450 108	-134 366	
Muud	-255	-146 117	
Kokku muud ärikulud	-14 534 492	-7 024 150	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-4 362 618	-1 680 566
Kokku intressikulud	-4 362 618	-1 680 566

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023			2022		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	24 426	0	100 000	25 006	0
Kokku	100 000	24 426	0	100 000	25 006	0

Vähemusosanikule maksti aruandeaastal dividende 100 000 eurot (2022. aastal 100 000 eurot). Lisaks ettevõtte tulumaksule summas 22 093 eurot (2022. aastal 20 285 eurot) maksti üksikisiku tulumaksu väljamakstud dividendidelt 2 333 eurot (2022. aastal 4 721 eurot).

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Garda A/S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	4 000 018	6 000 018
Kokku võlad ja ettemaksed	4 000 018	6 000 018

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 902	7 584
Kokku müüdud	6 902	7 584

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	247 351	221 831

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	132 340	193 709
Nõuded ja ettemaksed	29 185 039	22 001
Kokku käibevarad	29 317 379	215 710
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 284 689	10 284 689
Nõuded ja ettemaksed	0	27 946 504
Materiaalsed põhivarad	95 657	144 530
Kokku põhivarad	10 380 346	38 375 723
Kokku varad	39 697 725	38 591 433
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	29 244 719	0
Võlad ja ettemaksed	6 107 337	6 171 252
Kokku lühiajalised kohustised	35 352 056	6 171 252
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	26 708 837
Võlad ja ettemaksed	0	901 897
Kokku pikaajalised kohustised	0	27 610 734
Kokku kohustised	35 352 056	33 781 986
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 661 592	1 661 592
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	429 966	429 966
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-87 889	160 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 778	-248 746
Kokku omakapital	4 345 669	4 809 447
Kokku kohustised ja omakapital	39 697 725	38 591 433

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 608 354	1 459 926
Muud äritulud	35 233	26 002
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 619	-32 523
Mitmesugused tegevuskulud	-867 741	-694 316
Tööjõukulud	-1 047 754	-963 945
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 874	-52 729
Muud ärikulud	0	-76
Kokku ärikasum (-kahjum)	-348 401	-257 661
Intressitulud	1 570 690	0
Intressikulud	-1 687 385	-496 879
Muud finantstulud ja -kulud	1 318	505 794
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-463 778	-248 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 778	-248 746

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-348 401	-257 661
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	48 874	52 728
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-35 233	-25 833
Kokku korrigeerimised	13 641	26 895
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 843	19 169
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 951 353	6 565
Laekunud intressid	1 334	8
Makstud intressid	-16	-35
Kokku rahavood äritegevusest	-2 293 638	-205 059
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-29 083
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	35 233	25 833
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 375
Antud laenud	-8 124 571	-10 639 790
Antud laenude tagasimaksed	8 178 996	8 294 464
Laekunud intressid	308 573	379 455
Kokku rahavood investeerimistegevusest	398 231	-1 971 496
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 107 306	7 171 565
Saadud laenude tagasimaksed	-7 571 424	-3 588 125
Makstud intressid	-701 844	-1 225 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 834 038	2 358 040
Kokku rahavood	-61 369	181 485
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	193 709	12 224
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-61 369	181 485
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	132 340	193 709

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	7 661 610	2 805 778	429 966	160 857	11 058 211
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	7 661 610	2 805 778	429 966	160 857	11 058 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-248 746	-248 746
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-6 000 018	0	0	0	-6 000 018
31.12.2022	1 661 592	2 805 778	429 966	-87 889	4 809 447
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 284 689
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					102 539 911
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					97 064 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-463 778	-463 778
31.12.2023	1 661 592	2 805 778	429 966	-551 667	4 345 669
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 284 689
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					96 596 462
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023					90 657 442

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 0,9 korda ehk summas 2 505 147 eurot. Samuti moodustas aruandeperioodi konsolideeritud kahjum kokku 6 572 252 eurot, mis on tekkinud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tulenenud kahjumist.

AS Kawe konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Juhtkond on majandusaasta aruande kinnitamise ajaks refinantseerinud 5 miljonit eurot laenu ning plaanib veel lähiajal refinantseerida 9 miljonit eurot laenu, mis parandavad negatiivse käibekapitali näitaja positiivseks. Lisaks on juhtkond arvamisel ja ka rahavoogude aruandest näha, et ettevõtte suudab tasuda lühiajalisi kohustusi üüritulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2024

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	22.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kawe ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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 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 lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 auditiprotseduurid 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 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/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
22.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	22.03.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	22.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 167 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 407 226
Kokku	85 760 106
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	85 760 106
Kokku	85 760 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1608354	100.00%	Jah