



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

veebiaadress: 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	15
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustised	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 11 Aktsiakapital	21
Lisa 12 Müügitulu	21
Lisa 13 Muud äritulud	21
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 16 Tööjõukulud	22
Lisa 17 Muud ärikulud	23
Lisa 18 Intressikulud	23
Lisa 19 Tulumaks	23
Lisa 20 Seotud osapooled	23
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	24
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

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

2021. aasta majandusaasta möödus Kawele valdavalt eesmärgipäraselt, kuigi COVID olukorrast tulenevalt püsis ühiskonnas tugev ebamäärasus tuleviku suhtes ning see ei jätnud puudutamata ka kinnisvara turgu. Eriti andis see tunda büroopindade turul, kus paljud üürnikud olid ootaval positsioonil laienemiste suhtes ning sellest tulenevalt oli nõudlus uute pindade osas pigem tagasihoidlik. Samuti oli turg äraootav, millist mõju avaldab COVIDi ajal algust saanud kodus töötamine büroopindade nõudlusele. Korterite turul toimus müügihindades suur hüpe, mis sai alguse ehitushindade tõusust. Ka siin oli põhjuseks COVID, kuna paljud tehased olid oma tootmist piiranud ning selle tagajärjel olid katkenud ka paljud tavapärased tarneahelad. Kontserni põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Intressimäärade riski maandamiseks on osa laenudest kindlustatud intressiswapiga.

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

2022. aastal planeerime alustada korterite ehitamist. Samuti saab valmis Kawe City büroohoone ehitus. Lisaks on plaanis alustada Kawe Plaza büroohoone renoveerimist ning ühe logistikahoone arendamist. Samas tekitab alanud sõda Ukrainas inimestes ebamäärasust ning vähendab kindlustunnet tuleviku suhtes. Sellest ei jää puutumata ükski turuosa ning otsused osta korter, laiendada kontorit või ladu on selle ebamäärasusega seotud.

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 ja OÜ Kawe Arendus.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Tulu kasv (%)	-6,74	-6,71
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,26	0,23
Puhas käibekapital (EUR)*	3 242 650	-22 712 415
Võlakordaja (kordades)	0,39	0,44
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,34	0,31
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	15,61	0,27
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	10,42	1,03

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2021} - \text{müügitulu 2020}) / \text{müügitulu 2020} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) x 100

AS Kawe juhatusse kuulus seisuga 31.12.2021 Jaanus Kosemaa.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2021 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 146 050	4 992 308	
Nõuded ja ettemaksed	1 614 681	1 791 669	2
Varud	9 772 457	0	3
Kokku käibevarad	15 533 188	6 783 977	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	26 614	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	159 390 000	155 990 000	6
Materiaalsed põhivarad	168 176	86 772	
Kokku põhivarad	159 584 790	156 076 772	
Kokku varad	175 117 978	162 860 749	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 014 295	25 804 958	8
Võlad ja ettemaksed	2 276 243	3 691 434	9
Kokku lühiajalised kohustised	12 290 538	29 496 392	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 657 452	41 883 691	8
Võlad ja ettemaksed	307 890	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	55 965 342	41 883 691	
Kokku kohustised	68 255 880	71 380 083	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	7 661 610	7 661 610	11
Ülekurss	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	429 966	429 966	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 880 042	77 631 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 785 760	248 956	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	103 563 156	88 777 396	
Vähemusosalus	3 298 942	2 703 270	
Kokku omakapital	106 862 098	91 480 666	
Kokku kohustised ja omakapital	175 117 978	162 860 749	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	11 921 125	12 782 108	12
Muud äritulud	8 874 019	35 924	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 111 520	-2 004 165	14
Mitmesugused tegevuskulud	-698 466	-729 701	15
Tööjõukulud	-966 954	-876 769	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 431	-65 912	
Muud ärikulud	-494	-7 772 363	17
Ärikasum (kahjum)	16 963 279	1 369 122	
Intressikulud	-1 444 284	-1 155 728	18
Muud finantstulud ja -kulud	-12 688	54 323	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 506 307	267 717	
Tulumaks	-25 000	-22 676	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 481 307	245 041	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	14 785 760	248 956	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	695 547	-3 915	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 963 279	1 369 122	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	54 431	65 912	
Muud korrigeerimised	-8 715 654	7 769 809	
Kokku korrigeerimised	-8 661 223	7 835 721	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	159 434	-149 799	2
Varude muutus	-440 408	0	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	795 663	2 085	9
Laekunud intressid	331	185	
Makstud intressid	-16	-17	
Kokku rahavood äritegevusest	8 817 060	9 057 297	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-140 492	-18 617	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	59 333	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 258 000	-3 993 656	6
Muud laekumised investeerimistegevusest	186 927	693 847	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 152 232	-3 318 426	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 000 000	4 000 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-4 016 902	-3 922 957	8
Makstud intressid	-1 434 230	-1 137 835	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-1 999 893	-2 000 000	
Makstud dividendid	0	-100 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-25 010	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-60 061	-9 975	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 511 086	-3 195 777	
Kokku rahavood	-846 258	2 543 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 992 308	2 449 214	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-846 258	2 543 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 146 050	4 992 308	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtte aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	7 661 610	2 805 778	427 345	77 633 707	2 809 518	91 337 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	248 956	-3 915	245 041
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-102 333	-102 333
Muutused reservides	0	0	2 621	-2 621	0	0
31.12.2020	7 661 610	2 805 778	429 966	77 880 042	2 703 270	91 480 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 785 760	695 547	15 481 307
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	0	0	125	125
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2021	7 661 610	2 805 778	429 966	92 665 802	3 298 942	106 862 098

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 2021. 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 finantinstrumendi 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.

Tütarettevõteteks 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 korrektuurid, 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 laekavas 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-aastasel 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

kajastatavate 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.

TULETISINSTRUMENDID

Tuletisinstrumente (näiteks swapilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, 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 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõttel võimalik täiendavate kulutusteta välja 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

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

ERALDISED

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, 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 suurust 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 õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, 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

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

Kulusid 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	389 237	389 237	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	268 193	268 193	0	4
Laenunõuded	825 559	825 559	0	
Muud nõuded	80 824	54 210	26 614	
Intressinõuded	50 984	50 984	0	
Viitlaekumised	29 840	3 226	26 614	
Ettemaksed	55 331	55 331	0	
Muud lühiajalised nõuded	22 151	22 151	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 641 295	1 614 681	26 614	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	518 952	518 952	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	269 886	269 886	0	4
Laenunõuded	825 559	825 559	0	
Muud nõuded	113 108	113 108	0	
Intressinõuded	46 855	46 855	0	
Viitlaekumised	66 253	66 253	0	
Ettemaksed	48 171	48 171	0	
Muud lühiajalised nõuded	15 993	15 993	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 791 669	1 791 669	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	9 772 457	0
Kokku varud	9 772 457	0

Varude all on kajastatud kinnistud Tallinnas aadressidel Türi 9 ja Kiikri 4, mis klassifitseeriti ümber 2021. aastal kinnisvarainvesteeringust varudeks ning korterite arendusega otseselt seotud kulusid.

Lõpetamata toodangust 8 750 000 eurot on kinnisvarainvesteeringust ümber klassifitseeritud, vt lisa 6.

2016-2021 aastal kapitaliseeriti kulusid 1 022 457 eurot, millest 2021. aastal oli varude soetusmaksumus 440 408 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	122 235	196 048	33 329	197 190
Üksikisiku tulumaks	0	21 023	0	20 079
Erioodustuse tulumaks	0	30 726	0	2 213
Sotsiaalmaks	0	45 431	0	38 024
Kohustuslik kogumispension	0	2 184	0	2 084
Töötuskindlustusmaksed	0	1 806	0	1 736
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106 604	696	138 629	11
Ettemaksukonto jääk	39 354		97 928	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	268 193	297 914	269 886	261 337

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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 Goup	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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	160 460 000
Ostud ja parendused	3 993 656
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-7 769 809
Muud muutused	-693 847
31.12.2020	155 990 000
Ostud ja parendused	4 258 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 078 927
Ümberliigitamised	-8 750 000
Muud muutused	-186 927
31.12.2021	159 390 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 240 761	11 157 956
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 047 050	-975 582

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 28 200 000 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). Üürilepingud lõppesid oktoobris 2020, et alustada uue büroohoone ehitusega.
- 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 33 809 262 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank Abp Norra filiaalile, 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

2021. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringud aadressitel Türi 9 ja Kiikri 4 ümber varudeks, et hakata kortereid arendama ja ehitama.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 12.

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
- üürihinna on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- arvestatud on diskontomäärasid 7,8%-10%.

Sarnaste turutehingute hinna meetodil on aluseks võetud järgmised eeldused:

- võrreldud on kolme kuni viie sarnase objekti müügitehingutega 2019-2021 aastal.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	10 240 761	11 157 956	6
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	133 888 656	135 891 497	

Kokku	133 888 656	135 891 497	
--------------	--------------------	--------------------	--

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS (2)	1 373 333	1 373 333			6M Euribor + 1,9%	EUR	02.2022
Luminor Bank AS (2)	5 040 597	5 040 597			6M Euribor + 2,50%	EUR	03.2022
Lühiajalised laenud kokku	6 413 930	6 413 930					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	2 614 093	228 282	2 385 811	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	06.2023
Swedbank AS (2)	3 922 090	159 004	3 763 086	0	3M Euribor + 1,80%	EUR	09.2023
Swedbank AS (3)	18 567 586	1 014 323	17 553 263	0	6M Euribor + 2,2%	EUR	07.2025
Swedbank AS (4)	513 050	166 667	346 383	0	6M Euribor + 1,80%	EUR	06.2026
Swedbank AS (5)	10 053 235	504 765	9 548 470	0	6M Euribor + 1,45%	EUR	12.2024
Swedbank AS (6)	901 275	60 657	840 618	0	6M Euribor + 1,70%	EUR	04.2023
SEB Pank AS (1)	1 741 730	80 387	1 661 343	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	08.2024
Luminor Bank AS (1)	1 324 606	70 280	1 254 326	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	11.2023
Nordea Bank Abp (1)	13 513 131	818 800	12 694 331	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	06.2023
Nordea Bank Abp (2)	6 107 021	497 200	5 609 821	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	03.2024
Pikaajalised laenud kokku	59 257 817	3 600 365	55 657 452	0			
Laenukohustised kokku	65 671 747	10 014 295	55 657 452	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS (2)	4 170 031	4 170 031			3M Euribor + 1,80%	EUR	09.2021
Swedbank AS (5)	10 745 522	10 745 522			6M Euribor + 1,17%	EUR	12.2021
SEB Pank AS (1)	1 822 118	1 822 118			6M Euribor + 1,5%	EUR	08.2021
Nordea Bank Abp (2)	6 575 915	6 575 915			1M Euribor + 1,5%	EUR	03.2021
Lühiajalised laenud kokku	23 313 586	23 313 586					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	2 837 911	223 818	2 614 093	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	06.2023
Swedbank AS (3)	17 511 007	888 075	16 622 932	0	6M Euribor + 2,2%	EUR	07.2025
Swedbank AS (4)	532 214	38 491	493 723	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	04.2022
Swedbank AS (6)	960 897	59 622	901 275	0	6M Euribor + 1,70%	EUR	04.2023
SEB Pank AS (2)	1 453 333	80 000	1 373 333	0	6M Euribor + 1,9%	EUR	02.2022
Luminor Bank AS (1)	1 393 302	68 696	1 324 606	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	11.2023
Luminor Bank AS (2)	5 354 468	313 870	5 040 598	0	6M Euribor + 2,50%	EUR	03.2022
Nordea Bank Abp (1)	14 331 931	818 800	13 513 131	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	06.2023
Pikaajalised laenud kokku	44 375 063	2 491 372	41 883 691	0			
Laenukohustised kokku	67 688 649	25 804 958	41 883 691	0			

Laenud Swedbank ASilt (1-3 ja 5-6) on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele 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.

Laen Swedbank ASilt (4) 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, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (Nordea 1)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (laen Nordea 2).

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

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (laen 1)
- Tallinnas, Osmussaare tee 3 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järvel, Õpetajate tee 5 (laen 2).

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

- Tallinnas, Toompuiestee 33A (laen 1)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (laen 2)

AS Kawe on andnud tütarettevõtetele garantiisid kokku summas 64 064 513 eurot. OÜ Kawe Puit on andnud garantii OÜ Aquabene

laenule (Luminor laen 2) Luminor Bank AS-s summas 5 405 947 EUR.

Osa laenudest on kindlustatud intressiswapiga. Need laenud ja nende intressid on järgmised:

- Luminor Bank AS (1) laenusumma 1 639 923 EUR on intressiga 0,16%
- Luminor Bank AS (2) laenusumma 2 877 710 on intressiga 0,348%

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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 087 501	1 087 501	0	
Võlad töövõtjatele	53 449	53 449	0	
Maksuvõlad	297 914	297 914	0	4
Muud võlad	464 877	156 987	307 890	
Intressivõlad	47 985	47 985	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	
Muud viitvõlad	316 892	9 002	307 890	
Saadud ettemaksed	675 179	675 179	0	
Tulevaste perioodide tulud	75 619	75 619	0	
Muud saadud ettemaksed	599 560	599 560	0	
Tuletisinstrumendid	5 213	5 213	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 584 133	2 276 243	307 890	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	414 077	414 077	0	
Võlad töövõtjatele	39 644	39 644	0	
Maksuvõlad	261 337	261 337	0	4
Muud võlad	52 249	52 249	0	
Intressivõlad	48 339	48 339	0	
Muud viitvõlad	3 910	3 910	0	
Saadud ettemaksed	886 550	886 550	0	
Tulevaste perioodide tulud	160 132	160 132	0	
Muud saadud ettemaksed	726 418	726 418	0	
Tuletisinstrumendid	37 559	37 559	0	
Võlg aktsionäridele	2 000 018	2 000 018	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 691 434	3 691 434	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	74 132 642	62 324 964
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 533 160	15 555 078
Kokku tingimuslikud kohustised	92 665 802	77 880 042

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	7 661 610	7 661 610
Aktsiate arv (tk)	119 900	119 900
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	11 921 125	12 782 108	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 921 125	12 782 108	
Kokku müügitulu	11 921 125	12 782 108	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	10 240 761	11 157 956	6
Kommunaalteenuste edasimüük	1 680 364	1 624 152	
Kokku müügitulu	11 921 125	12 782 108	

Lisa 13 Muud äritulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	54 677	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 078 927	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 964	1 797	
Tulu korterite arendamisega seotud varade ümberhindlusest	599 800	0	
Muud	137 651	34 127	
Kokku muud äritulud	8 874 019	35 924	

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

	2021	2020
Tehnohooldus	-258 073	-268 211
Heakord	-256 801	-214 173
Tarbimisteenused	-1 341 863	-1 249 874
Tugiteenused	-96 496	-115 686
Maamaks ja kindlustus	-158 287	-156 221
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 111 520	-2 004 165

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-39 913	-37 036
Lähetuskulud	0	-212
Koolituskulud	-927	-472
Riiklikud ja kohalikud maksud	-31 014	-11 336
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-37 479
Halduskulud	-317 084	-366 767
Sõidukite kulud	-36 301	-24 934
Esinduskulud	-3 690	-1 663
Muud	-269 537	-249 802
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-698 466	-729 701

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-724 088	-656 919
Sotsiaalmaksud	-242 866	-219 850
Kokku tööjõukulud	-966 954	-876 769
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	16

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-7 769 809	6
Kahjum valuutakursi muutustest	-94	0	
Traavid, viivised ja hüvitised	-396	-2 553	
Muud	-4	-1	
Kokku muud ärikulud	-494	-7 772 363	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-1 423 472	-1 145 753
Muud intressikulud	-20 812	-9 975
Kokku intressikulud	-1 444 284	-1 155 728

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021			2020		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	-100 000	-25 000	0	-100 000	-22 676	0
Kokku	-100 000	-25 000	0	-100 000	-22 676	0

Vähemusosanikule on 2021. aastal välja kuulutatud dividend kogusummas 100 000 eurot, millelt tekib tulumaksukohustus summas 25 000 eurot.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Garda A/S
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Norra

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 910	6 902
Kokku müüdid	6 910	6 902

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	220 805	207 233

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 suurt mõju ettevõtte äritegevusele ja tulemustele ei avaldanud.

Pärast aruandekuupäeva refinantseeriti laenuleping AS SEB Pangaga. Laenulepingu uueks laenu tähtpäevaks on 12.02.2025.

24. veebruaril 2022 tungis Venemaa Ukrainasse. Venemaa Poolse agressiooni võimalikku mõju kontserni tegevusele ei ole võimalik hetkel hinnata.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 224	73 669
Nõuded ja ettemaksed	41 149	1 364 235
Kokku käibevarad	53 373	1 437 904
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 282 314	10 279 939
Nõuded ja ettemaksed	25 474 811	24 349 865
Materiaalsed põhivarad	168 176	86 772
Kokku põhivarad	35 925 301	34 716 576
Kokku varad	35 978 674	36 154 480
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 795 066	3 374 710
Kokku lühiajalised kohustised	1 795 066	3 374 710
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	23 125 397	21 600 251
Kokku pikaajalised kohustised	23 125 397	21 600 251
Kokku kohustised	24 920 463	24 974 961
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	7 661 610	7 661 610
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	429 966	429 966
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 165	416 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-121 308	-133 898
Kokku omakapital	11 058 211	11 179 519
Kokku kohustised ja omakapital	35 978 674	36 154 480

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 350 188	1 237 444
Muud äritulud	54 698	2 836
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 107	-42 050
Mitmesugused tegevuskulud	-506 890	-454 435
Tööjõukulud	-966 954	-876 769
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 431	-65 912
Muud ärikulud	-83	-34
Kokku ärikasum (-kahjum)	-150 579	-198 920
Intressikulud	-440 825	-430 684
Muud finantstulud ja -kulud	470 096	495 706
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-121 308	-133 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-121 308	-133 898

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-150 579	-198 920
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	54 431	65 912
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-54 677	0
Kokku korrigeerimised	-246	65 912
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 448	-1 281
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	35 175	13 439
Laekunud intressid	7	0
Makstud intressid	-2	0
Kokku rahavood äritegevusest	-132 093	-120 850
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-140 492	-18 617
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	59 333	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 375	0
Antud laenud	-4 475 500	-911 720
Antud laenude tagasimaksed	4 876 179	1 944 830
Laekunud intressid	284 001	284 620
Kokku rahavood investeerimistegevusest	601 146	1 299 113
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 179 520	1 327 700
Saadud laenude tagasimaksed	-654 374	-218 811
Makstud intressid	-55 626	-240 789
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-2 000 018	-2 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-530 498	-1 131 900
Kokku rahavood	-61 445	46 363
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 669	27 306
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-61 445	46 363
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 224	73 669

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	7 661 610	2 805 778	427 345	418 684	11 313 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-133 898	-133 898
Muutused reservides	0	0	2 621	-2 621	0
31.12.2020	7 661 610	2 805 778	429 966	282 165	11 179 519
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 279 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					87 877 816
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020					88 777 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-121 308	-121 308
31.12.2021	7 661 610	2 805 778	429 966	160 857	11 058 211
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 282 314
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					102 787 259
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					103 563 156

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	31.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kawe ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 lahkneb 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 liikvideerida 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 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 mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe 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

Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

31.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	31.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	31.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 880 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 785 760
Kokku	92 665 802
Jaotamine	
Kokku	92 665 802

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1350188	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
E-posti aadress	info@kawe.ee
Veebilehe aadress	www.kawe.ee