



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Aquabene

registrikood: 11220495

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Aquabene (edaspidi ka „Ettevõte“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2021. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2022. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. 2021. aastal leiti üürnikud kogu vakantsele pinnale.

Ettevõtte haldab Lasnamäe Tööstuspargis asuvaid lao- ja logistikakeskust, samuti Ahtme tootmishoonet Kohtla-Järvel.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Tulu kasv (%)	-2,22	-42,88
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,04	1,10
Puhas käibekapital (EUR)*	-4 898 424	50 232
Võlakordaja (kordades)	0,45	0,51
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,49
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	0,17	-42,71
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	0,17	-27,04

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on positiivsed, et katta võetud kohustusi emaettevõtte kaasabil.

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

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

OÜ Aquabene juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2021 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 858	415 281	
Nõuded ja ettemaksed	109 743	147 340	2
Kokku käibevarad	206 601	562 621	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 694 715	2 719 089	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 550 000	7 610 000	4
Kokku põhivarad	11 244 715	10 329 089	
Kokku varad	11 451 316	10 891 710	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 040 597	313 870	5
Võlad ja ettemaksed	64 428	198 519	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 105 025	512 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 040 598	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	5 040 598	
Kokku kohustised	5 105 025	5 552 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	332 334	332 334	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 003 571	7 902 700	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 007 568	-2 899 129	
Kokku omakapital	6 346 291	5 338 723	
Kokku kohustised ja omakapital	11 451 316	10 891 710	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	664 688	679 780	9
Muud äritulud	680 492	31 273	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 243	-51 471	11
Mitmesugused tegevuskulud	-104 203	-227 635	12
Muud ärikulud	-10	-3 238 108	13
Ärikasum (kahjum)	1 084 724	-2 806 161	
Intressikulud	-153 274	-159 010	14
Muud finantstulud ja -kulud	76 118	66 042	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 007 568	-2 899 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 007 568	-2 899 129	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 084 724	-2 806 161	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-678 992	3 238 087	4
Kokku korrigeerimised	-678 992	3 238 087	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 204	-16 290	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-111 752	149 845	6
Laekunud intressid	26	2	
Kokku rahavood äritegevusest	330 210	565 483	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-299 835	-187 481	4
Antud laenud	0	-130 000	16
Antud laenude tagasimaksed	24 374	199 911	16
Laekunud intressid	55 626	54 688	16
Muud laekumised investeerimistegevusest	38 827	9 394	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-181 008	-53 488	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-313 871	-160 495	5
Makstud intressid	-153 754	-159 255	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-467 625	-319 750	
Kokku rahavood	-318 423	192 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	415 281	223 036	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-318 423	192 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 858	415 281	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 562	332 334	256	7 902 700	8 237 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 899 129	-2 899 129
31.12.2020	2 562	332 334	256	5 003 571	5 338 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 007 568	1 007 568
31.12.2021	2 562	332 334	256	6 011 139	6 346 291

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aquabene (edaspidi "Ettevõte") 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus 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.

OÜ Aquabene kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Finantsvarad

Finantsvara on raha ning lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

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 olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval 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 Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- 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 laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis 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 grupisisesed pikaajalised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse

maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

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. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

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

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

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid (näiteks kohustus tarnija ees).

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

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle laekumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles 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 "Intressikulud" 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 fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, 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 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte 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 KOHUSTUSED

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõtab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, 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.

Ettevõtte müügitulu kajastab 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 Ettevõtte 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.

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 nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade 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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ematettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat 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	47 880	47 880	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 431	3 431	0	3
Laenunõuded	2 694 715	0	2 694 715	16
Muud nõuded	54 234	54 234	0	
Intressinõuded	54 219	54 219	0	16
Viitlaekumised	15	15	0	
Ettemaksed	4 198	4 198	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 804 458	109 743	2 694 715	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 520	36 520	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 503	51 503	0	3
Laenunõuded	2 719 089	0	2 719 089	16
Muud nõuded	55 626	55 626	0	
Intressinõuded	55 625	55 625	0	16
Viitlaekumised	1	1	0	
Ettemaksed	3 691	3 691	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 866 429	147 340	2 719 089	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 167	20 429	0
Ettemaksukonto jääk	3 431		31 074	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 431	8 167	51 503	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	10 670 000
Ostud ja parendused	187 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 238 087
Muud muutused	-9 394
31.12.2020	7 610 000
Ostud ja parendused	299 835
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	678 992
Muud muutused	-38 827
31.12.2021	8 550 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	565 320	679 780
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-68 056	-94 074

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud kinnistud asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Osmussaare tee 3
- Tallinnas, Kuuli 4
- Kohtla-Järvel, Õpetajate tn 5.

Ettevõtte kinnistutele on seatud hüpoteegid kogusummas 8 548 470 eurot, et tagada laenukohustusi Luminor Bank AS, vaata lisa 5.

Ettevõttel on sõlmitud pikaajalised üürilepingud üldjuhul tähtajaga 4-6 aastat.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Diskontomääraks on arvestatud Osmussaare ja Kuuli kinnistutel 8,40% ja Õpetajate tee kinnistul 10%
- Vakantsuse määrana on arvestatud Osmussaare kinnistul 70%, muudel kinnistutel 0%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	5 040 597	5 040 597			6M Euribor + 2,5%	EUR	03.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 040 597	5 040 597					
Laenukohustised kokku	5 040 597	5 040 597	0	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	5 354 468	313 870	5 040 598	0	6M Euribor + 2,5%	EUR	03.2022
Pikaajalised laenud kokku	5 354 468	313 870	5 040 598	0			
Laenukohustised kokku	5 354 468	313 870	5 040 598	0			

Laen Luminor Bank AS-lt on tagatud hüpoteekidega üüritavatele kinnistutele, vaata lisa 4. Lisaks ASi Kawe poolt antud garantiiga summas 5 914 113 EUR ja OÜ Kawe Puit garantii summas 5 405 947 EUR.

Laenusumma 2 877 710 EUR on tagatud intressiswapiga, mille intress on 0,348%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 347	43 347	
Maksuvõlad	8 167	8 167	3
Muud võlad	7 701	7 701	
Intressivõlad	7 701	7 701	
Tuletisinstrumentid	5 213	5 213	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 428	64 428	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	71 967	71 967	
Muud võlad	8 180	8 180	
Intressivõlad	8 180	8 180	
Saadud ettemaksed	91 300	91 300	
Tuletisinstrumentid	27 072	27 072	
Kokku võlad ja ettemaksed	198 519	198 519	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 808 911	4 002 857
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 202 228	1 000 714
Kokku tingimuslikud kohustised	6 011 139	5 003 571

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2021. ja 2020. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 2 434 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub osa väärtusega 128 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	664 688	679 780	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	664 688	679 780	
Kokku müügitulu	664 688	679 780	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	565 320	679 780	4
Kommunaalteenuste edasimüük	97 904	0	
Muude teenuste müügitulu	1 464	0	
Kokku müügitulu	664 688	679 780	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	678 992	0	4
Muud	1 500	31 273	
Kokku muud äritulud	680 492	31 273	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tehnohooldus	-23 977	-18 611
Heakord	-14 206	-2 295
Tarbimisteenused	-97 159	-9 249
Tugiteenused	-1 197	-3 637
Muud teenused	-2 049	0
Maamaks ja kindlustus	-17 655	-17 679
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 243	-51 471

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 655	-1 797
Halduskulud	-101 406	-225 768
Muud	-142	-70
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-104 203	-227 635

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 72 000 eurot (2020. aastal 108 000 eurot), vt lisa 15.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-3 238 087	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10	-21	
Kokku muud ärikulud	-10	-3 238 108	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-153 274	-159 010
Kokku intressikulud	-153 274	-159 010

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	40	1	
Grupisisene intressitulu	54 219	55 625	16
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentidest	21 859	10 416	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	76 118	66 042	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	54 219	55 625
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 219	55 625
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	16	0
Kokku võlad ja ettemaksed	16	0

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 694 715	2 719 089
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 694 715	2 719 089

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 789 000	130 000	199 911	2 719 089	55 626
Kokku antud laenud	2 789 000	130 000	199 911	2 719 089	55 626

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 719 089	0	24 374	2 694 715	54 219
Kokku antud laenud	2 719 089	0	24 374	2 694 715	54 219

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	934	0	0	0
Kokku müüdud	934	0	0	0

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	74 933	0	110 608
Kokku ostetud		74 933		110 608

Seisuga 31. detsember 2021 koosneb nõue emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 2 694 715 eurot ja intressinõudest summas 54 219 eurot (31.12.2020: laenuõue 2 719 089 eurot ja intressinõue 55 625 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2021. aastal 54 219 eurot (2020: intressitulu 55 625 eurot), vaata ka lisa 14.

Grupisisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2021. aastal osteti teenuseid emaettevõttelt summas 72 000 eurot (2020. aastal 108 000 eurot), vt lisa 11.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 suurt mõju ettevõtte äritegevusele ja tulemustele ei avaldanud.

Juhatuse hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused küll ületavad käibevara, aga kohustused kaetakse tulevaste rahavoogude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2022

OÜ Aquabene (registrikood: 11220495) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Aquabene osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Aquabene (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
14.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Aquabene (registrikood: 11220495) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	14.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	14.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 003 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 007 568
Kokku	6 011 139
Jaotamine	
Kokku	6 011 139

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	565320	85.05%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	99368	14.95%	Ei

Sidevahendid

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