



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Kawe Invest

registrikood: 11372437

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

2022. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. Majandusaastal tehti suurem investeering Veerenni tänava poolse hoone pindadel, et ümber ehitada 4000 ruutmeetrit vakantset pinda uuele üürnikule.

2023. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal ning tegeleb aktiivselt uute üürnike otsimisega vakantsetele pindadele. Uusi investeeringuid planeeritakse vastavalt uutele üürilepingutele. Ettevõtte haldab Tallinnas, Veerenni tänaval ja Vana-Lõuna tänaval büroohooneid.

Ettevõtte põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Euroopa Keskpank on aga intressimäärasid tõstnud, mistõttu on suurenenud ettevõtte laenukohustuste intressikulu. Samuti on tõusnud energiahinnad. Hetkel siiski juhatas sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe. Samas tuleb arvestada sellega, et 2023. aasta on pigem üürnike osas vaikne aasta ning pigem ollakse äraootaval positsioonil.

OÜ Kawe Invest põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Ettevõtte on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Tulu kasv (%)	18,81	-12,56
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,73	1,02
Puhas käibekapital (EUR)	4 033 730	24 946
Võlakordaja (kordades)	0,54	0,47
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,52	0,46
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	2,94	6,03
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	2,37	4,30

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}) / \text{müügitulu 2021} \times 100$

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 $\times 100$

Investeeringut kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

OÜ Kawe Invest juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2022 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 204 771	1 375 270	
Nõuded ja ettemaksed	162 112	134 251	2
Kokku käibevarad	6 366 883	1 509 521	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 028 375	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	44 660 000	43 380 000	4
Kokku põhivarad	46 688 375	43 380 000	
Kokku varad	53 055 258	44 889 521	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 942 749	1 074 980	5
Võlad ja ettemaksed	390 404	409 495	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 333 153	1 484 475	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 451 132	19 837 923	5
Kokku pikaajalised kohustised	26 451 132	19 837 923	
Kokku kohustised	28 784 285	21 322 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	8
Ülekurss	4 484 070	4 484 070	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 080 440	17 700 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 850	1 380 346	
Kokku omakapital	24 270 973	23 567 123	
Kokku kohustised ja omakapital	53 055 258	44 889 521	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 727 617	3 137 430	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-736 509	-466 299	10
Mitmesugused tegevuskulud	-439 983	-346 572	11
Muud ärikulud	-1 349 046	-460 277	12
Ärikasum (kahjum)	1 202 079	1 864 282	
Intressikulud	-486 664	-484 078	13
Muud finantstulud ja -kulud	-11 565	142	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	703 850	1 380 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 850	1 380 346	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 202 079	1 864 282	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 348 974	460 129	4
Kokku korrigeerimised	1 348 974	460 129	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 861	-12 208	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 425	-25 417	6
Laekunud intressid	60	143	
Kokku rahavood äritegevusest	2 549 677	2 286 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 632 544	-197 282	4
Antud laenud	-2 025 000	0	15
Muud laekumised investeerimistegevusest	3 570	97 153	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 653 974	-100 129	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 867 200	2 000 000	5,15
Saadud laenude tagasimaksed	-3 386 221	-4 391 875	5,15
Makstud intressid	-532 181	-527 710	5,15
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-15 000	-10 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 933 798	-2 929 985	
Kokku rahavood	4 829 501	-743 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 375 270	2 118 455	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 829 501	-743 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 204 771	1 375 270	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 613	4 484 070	17 700 094	22 186 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 380 346	1 380 346
31.12.2021	2 613	4 484 070	19 080 440	23 567 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	703 850	703 850
31.12.2022	2 613	4 484 070	19 784 290	24 270 973

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Invest (edaspidi "Ettevõte") 2022. aasta 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.

OÜ Kawe Invest 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.

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

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 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 osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa saldosid.

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 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.

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

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 bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis 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 finantskohustisi 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 grupisisised 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.

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 tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja 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 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 KOHUSTUSED

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

Tulud

Ettevõtte mõõdab 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.

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 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	109 729	109 729	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 416	39 416	0	3
Laenunõuded	2 025 000	0	2 025 000	15
Muud nõuded	3 375	0	3 375	
Intressinõuded	3 375	0	3 375	15
Ettemaksed	12 967	12 967	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 190 487	162 112	2 028 375	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	82 836	82 836	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 382	39 382	0	3
Ettemaksed	12 033	12 033	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 251	134 251	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	14
Käibemaks	0	18 833	0	44 976
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 416	14	39 382	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 416	18 847	39 382	45 002

Vaata ka lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	43 740 000
Ostud ja parendused	197 282
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-460 129
Muud muutused	-97 153
31.12.2021	43 380 000
Ostud ja parendused	2 632 544
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 348 974
Muud muutused	-3 570
31.12.2022	44 660 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 144 718	2 782 674
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-325 022	-281 427

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud büroohooned asuvad Tallinnas, Veerenni 24 ja 26 ja Vana-Lõuna 15. Ettevõtte sõlmib üürnikega pikaajalised üürilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni kümme aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 53 160 000 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9 ja õigales väärtuse muutuse osas lisa 12.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäär 8,40% ja vakantsus Vana-Lõuna 15 kinnisvarainvesteeringul 8% ja Veerenni 24 kinnistu investeeringutel keskmiselt 12%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	840 618	840 618			6M Euribor + 1,70%	EUR	04.2023	
Lühiajalised laenud kokku	840 618	840 618						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	27 553 263	1 102 131	26 451 132	0	6M Euribor + 2%	EUR	07.2025	
Pikaajalised laenud kokku	27 553 263	1 102 131	26 451 132	0				
Laenukohustised kokku	28 393 881	1 942 749	26 451 132	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	18 567 586	1 014 323	17 553 263	0	6M Euribor + 2,2%	EUR	07.2025	
Swedbank AS	901 275	60 657	840 618	0	6M Euribor + 1,70%	EUR	04.2023	
AS Kawe	1 444 042	0	1 444 042	0	2%	EUR	12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	20 912 903	1 074 980	19 837 923					
Laenukohustised kokku	20 912 903	1 074 980	19 837 923					

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Veerenni 24
- Tallinnas, Vana-Lõuna 15
- Tallinnas, Pärnu mnt 158

Samuti on saadud pangalaen tagatud ASi Kawe garantiiga.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub laenulepingut refinantseerimine tavapärastel tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringu lisainfo vaata lisast 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	112 347	112 347	
Maksuvõlad	18 847	18 847	3
Muud võlad	18 222	18 222	
Intressivõlad	18 222	18 222	
Saadud ettemaksed	240 988	240 988	
Kokku võlad ja ettemaksed	390 404	390 404	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 462	59 462	
Maksuvõlad	45 002	45 002	3
Muud võlad	63 739	63 739	
Intressivõlad	63 739	63 739	
Saadud ettemaksed	241 292	241 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 495	409 495	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	15 827 432	15 264 353
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 956 858	3 816 088
Kokku tingimuslikud kohustised	19 784 290	19 080 441

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2022. ja 2021. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 2 483 eurot
- OÜle Jefferson Invest osa väärtusega 130 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 727 617	3 137 430	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 727 617	3 137 430	
Kokku müügitulu	3 727 617	3 137 430	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 144 718	2 782 674	4
Kommunaalteenuste edasimüük	567 223	346 681	
Muude teenuste müügitulu	15 676	8 075	
Kokku müügitulu	3 727 617	3 137 430	

Emaettevõtjalt on saadud üüritulu ja kõrvalkuldude edasimüügist tulu summas 41 807 eurot (2021. aastal 39 836 eurot), vt lisa 15.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tehnohooldus	-83 717	-67 885
Heakord	-110 334	-90 558
Tarbimisteenused	-461 952	-244 729
Tugiteenused	-37 524	-30 134
Muud teenused	-11 960	-3 566
Maamaks ja kindlustus	-31 022	-29 427
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-736 509	-466 299

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 670	-50
Halduskulud	-432 080	-346 323
Muud	-233	-199
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-439 983	-346 572

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõtelt ostetud haldusteenust summas 420 000 eurot (2021. aastal 360 000 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 348 974	-460 129	4
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-94	
Trahvid, viivised ja hüvitised	-72	-54	
Kokku muud ärikulud	-1 349 046	-460 277	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-453 276	-416 918	
Grupisisene intressikulu	-33 388	-56 760	15
Muud intressikulud	0	-10 400	
Kokku intressikulud	-486 664	-484 078	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Grupisisene intressitulu	3 375	0	15
Pangalaenu lepingutasu	-15 000	0	
Muud finantstulud	60	142	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-11 565	142	

Lisa 15 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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 080	901	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 080	901	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 081	59 504	

Kokku võlad ja ettemaksed	2 081	59 504	
----------------------------------	--------------	---------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 028 375	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 028 375	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 444 042	5
Kokku laenukohustised	0	1 444 042	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 025 000	2 025 000	3 375	2
Kokku antud laenud	0	2 025 000	2 025 000	3 375	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 832 873	0	3 388 832	1 444 042	56 760	5,13
Kokku laenukohustised	4 832 873	0	3 388 832	1 444 042	56 760	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 444 042	867 200	2 311 242	0	33 388	5,13
Kokku laenukohustised	1 444 042	867 200	2 311 242	0	33 388	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	41 807	39 836
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69	0
Kokku müüdnud	41 876	39 836

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	455 804	383 345
Kokku ostetud	455 804	383 345

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb nõuete saldo emaettevõttele antud laenust summas 2 025 000 eurot (31.12.2021: 0 eurot), laekumata intressinõudest summas 3 375 eurot (31.12.2021: 0 eurot) ja laekumata arvete summast 1 080 eurot (31.12.2021: 901 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenudelt arvestati 2022. aastal 3 375 eurot (2021. aastal: 0 eurot), vaata ka lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb kohustuste saldo emaettevõttelt saadud tagatiseta laenust summas 0 eurot (31.12.2021: 1 444 042 eurot), tasumata intressivõlast summas 0 eurot (31.12.2021: 56 760 eurot) ja tasumata arvetest summas 2 081 eurot (31.12.2021: 2 744

eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult oli 2022. aastal 33 388 eurot (2021: 56 760 eurot), vaata lisa 13.

2022. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 420 000 eurot (2021. aastal 360 000 eurot), vt lisa 9 ja 11.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	10.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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, Tallinn 10117
13.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	13.03.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	13.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 080 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 850
Kokku	19 784 290
Jaotamine	
Kokku	19 784 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3144718	84.36%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	582899	15.64%	Ei

Sidevahendid

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