



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Kawe Ärikeskus

registrikood: 14051308

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +3726679 100

e-posti aadress: info@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	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte omab kinnistut Tallinnas, Pärnu mnt 158/Reketi tn 2. Kinnistul paiknevad kaks hoonet, mis on kasutusrendi korras välja üüritud. 2021. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2021. aastal laialdasemalt levinud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele suurt mõju ei avaldanud.

2022. aastal jätkab Ettevõtja klassikalise üürileandjana.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Tulu kasv (%)	-6,51	-4,57
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,13	0,06
Puhas käibekapital (EUR)*	-1 350 245	-11 017 809
Võlakordaja (kordades)	0,91	0,91
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,91	0,80
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-12,92	59,99
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	0,00	11,67

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

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 $\times 100$

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

OÜ Kawe Ärikeskus juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2021 Jaanus Kosemaa. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	135 923	445 389	
Nõuded ja ettemaksed	64 389	210 649	2
Kokku käibevarad	200 312	656 038	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 001 957	1 367 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	19 350 000	20 360 000	4
Kokku põhivarad	21 351 957	21 727 000	
Kokku varad	21 552 269	22 383 038	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 765	10 745 522	5
Võlad ja ettemaksed	1 045 792	928 325	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 550 557	11 673 847	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 148 470	8 600 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	18 148 470	8 600 000	
Kokku kohustised	19 699 027	20 273 847	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 106 691	1 133 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-255 949	973 319	
Kokku omakapital	1 853 242	2 109 191	
Kokku kohustised ja omakapital	21 552 269	22 383 038	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 604 066	1 714 698	9
Muud äritulud	0	24 916	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-343 036	-348 492	10
Mitmesugused tegevuskulud	-169 477	-141 109	11
Muud ärikulud	-1 075 702	-19	12
Ärikasum (kahjum)	15 851	1 249 994	
Intressikulud	-297 053	-303 981	13
Muud finantstulud ja -kulud	25 253	27 306	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-255 949	973 319	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-255 949	973 319	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 851	1 249 994	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 075 685	-24 916	4
Kokku korrigeerimised	1 075 685	-24 916	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91 560	-16 866	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-55 424	64 222	6
Laekunud intressid	44	16	
Kokku rahavood äritegevusest	1 127 716	1 272 450	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-76 785	-153 264	4
Antud laenud	-550 000	-30 000	15
Muud laekumised investeerimistegevusest	11 100	68 180	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-615 685	-115 084	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-692 287	-701 100	5
Makstud intressid	-124 162	-132 345	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 048	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-821 497	-833 445	
Kokku rahavood	-309 466	323 921	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	445 389	121 468	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-309 466	323 921	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	135 923	445 389	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	1 133 372	1 135 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	973 319	973 319
31.12.2020	2 500	2 106 691	2 109 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-255 949	-255 949
31.12.2021	2 500	1 850 742	1 853 242

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Ärikeskus (edaspidi "Ettevõtte") 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 Kawe Ärikeskus 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 seisu.

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".

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 Ettevõtte 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 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.

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 tehtavate 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.

Tulud

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

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

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritud 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

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 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 emettevõtet, 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 järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	39 459	39 459	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 398	18 398	0	3
Laenunõuded	1 917 000	0	1 917 000	15
Muud nõuded	84 957	0	84 957	
Intressinõuded	84 957	0	84 957	15
Ettemaksed	6 532	6 532	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 066 346	64 389	2 001 957	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	67 175	67 175	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 120	26 120	0	3
Laenunõuded	1 367 000	0	1 367 000	15
Muud nõuded	111 687	111 687	0	
Intressinõuded	54 700	54 700	0	15
Viitlaekumised	56 987	56 987	0	
Ettemaksed	5 667	5 667	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 577 649	210 649	1 367 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 603	0	36 144
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 398	0	26 120	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 398	12 603	26 120	36 144

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	20 250 000
Ostud ja parendused	153 264
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	24 916
Muud muutused	-68 180
31.12.2020	20 360 000
Ostud ja parendused	76 785
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 075 685
Muud muutused	-11 100
31.12.2021	19 350 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 322 078	1 413 609
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-130 863	-109 587

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hooned asuvad kinnistu aadressil Pärnu mnt 158 / Reketi tn 2, Tallinn.

Kinnistu on kaetud rendilepingutega aastateni 2021-2026.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5 ja on kaetud emaettevõtte garantiiga summas 3 500 000 eurot.

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 7,80% ja vakantsust 17,80%.

Muude muutustena on kajastatud üürnike hüvitatavad kinnisvarainvesteeringu parendused üüripinnal.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	10 053 235	504 765	9 548 470	0	6M Euribor + 1,45%	EUR	12.2024	
AS Kawe	8 600 000	0	8 600 000	0	2%	EUR	12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	18 653 235	504 765	18 148 470	0				
Laenukohustised kokku	18 653 235	504 765	18 148 470	0				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	10 745 522	10 745 522			6M Euribor + 1,17%	EUR	12.2021	
Lühiajalised laenud kokku	10 745 522	10 745 522						
Pikaajalised laenud								
AS Kawe	8 600 000	0	8 600 000	0	2%	EUR	12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	8 600 000	0	8 600 000	0				
Laenukohustised kokku	19 345 522	10 745 522	8 600 000	0				

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

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

Pangalaenu tagamiseks on antud ASi Kawe poolt garantii summas 3 500 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	56 321	56 321	
Maksuvõlad	12 603	12 603	3
Muud võlad	866 479	866 479	
Intressivõlad	866 479	866 479	5,15
Saadud ettemaksed	110 389	110 389	
Tulevaste perioodide tulud	37 086	37 086	
Muud saadud ettemaksed	73 303	73 303	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 045 792	1 045 792	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 875	41 875	
Maksuvõlad	36 144	36 144	3
Muud võlad	693 588	693 588	
Intressivõlad	693 588	693 588	5,15
Saadud ettemaksed	156 718	156 718	
Tulevaste perioodide tulud	64 327	64 327	
Muud saadud ettemaksed	92 391	92 391	
Kokku võlad ja ettemaksed	928 325	928 325	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 480 594	1 685 353
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	370 148	421 338
Kokku tingimuslikud kohustised	1 850 742	2 106 691

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 604 066	1 714 698	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 604 066	1 714 698	
Kokku müügitulu	1 604 066	1 714 698	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 322 078	1 413 609	4
Kommunaalteenuste edasimüük	279 146	298 140	
Muude teenuste müügitulu	2 842	2 949	
Kokku müügitulu	1 604 066	1 714 698	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tehnohoodus	-51 108	-48 960
Heakord	-47 480	-40 772
Tarbimisteenused	-190 732	-205 403
Tugiteenused	-34 255	-34 047
Muud teenused	-2 418	-2 334
Maamaks ja kindlustus	-17 043	-16 976
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-343 036	-348 492

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	-169 237	-140 962
Muud	-240	-147
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-169 477	-141 109

Halduskulud sisaldavad endas emattevõttelt ostetud haldusteenust summas 162 600 eurot (2020. aastal 132 000 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 075 685	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-13	-19	
Muud ärikulud	-4	0	
Kokku muud ärikulud	-1 075 702	-19	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-125 053	-131 981	
Grupisisene intressikulu	-172 000	-172 000	15
Kokku intressikulud	-297 053	-303 981	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud finantstulud ja -kulud	44	16	
Grupisisene intressitulud	30 257	27 290	15
Pangalaenu lepingutasud	-5 048	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	25 253	27 306	

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	2021	2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 363	275
Kokku võlad ja ettemaksed	1 363	275

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 001 957	1 421 700

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 001 957	1 421 700
Laenukohustised		
Emaettevõtja	9 460 000	9 288 000
Kokku laenukohustised	9 460 000	9 288 000

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 337 000	30 000	1 367 000	27 290
Kokku antud laenud	1 337 000	30 000	1 367 000	27 290

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 367 000	550 000	1 917 000	30 257
Kokku antud laenud	1 367 000	550 000	1 917 000	30 257

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	8 600 000	8 600 000	172 000
Kokku laenukohustised	8 600 000	8 600 000	172 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	8 600 000	8 600 000	172 000
Kokku laenukohustised	8 600 000	8 600 000	172 000

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	170 100	142 023
Kokku ostetud	170 100	142 023

Seisuga 31. detsember 2021 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 1 917 000 eurot (31.12.2020: 1 367 000 eurot) ja intressinõudest summas 84 957 eurot (31.12.2020: 54 700 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2021. aastal 30 257 eurot (2020: 27 290 eurot).

Seisuga 31. detsember 2021 koosneb kohustus emaettevõttelt saadud pikaajalisest laenust summas 8 600 000 eurot (31.12.2020: 8 600 000 eurot) ja intressivõlast summas 860 000 eurot (31.12.2020: 688 000 eurot), vaata ka lisa 5 ja tasumata arvest summas 1 363 eurot (31.12.2020: 275 eurot). Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2021. aastal 172 000 eurot (2020. aastal: 172 000 eurot) vt lisa 13.

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

2021. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 162 600 eurot (2020. aastal 132 000 eurot), vt lisa 11.

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

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju 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 17 Tegevuse jätkuvus

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2022

OÜ Kawe Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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 Kawe Ärikeskus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Ärikeskus (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 „Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
14.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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)	2 106 691
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-255 949
Kokku	1 850 742
Jaotamine	
Kokku	1 850 742

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1322078	82.42%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	281988	17.58%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+3726679 100
E-posti aadress	info@kawe.ee