



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Kawe Puit

registrikood: 11332277

tänavanimi, 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	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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

2022. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Puumerkki terminali Rae vallas. 2023. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

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 juhatusele sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe.

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

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Tulu kasv (%)	-0,02	-0,02
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,13	0,61
Puhas käibekapital (EUR)*	-1 288 607	-113 114
Võlakordaja (kordades)	0,26	0,26
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,22
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-5,14	10,65
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-5,34	7,89

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

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 x 100

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

OÜ Kawe Puit juhatusse kuulus 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	150 910	140 360	
Nõuded ja ettemaksed	36 835	37 352	2
Kokku käibevarad	187 745	177 712	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 070 452	1 845 302	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 500 000	4 030 000	4
Kokku põhivarad	5 570 452	5 875 302	
Kokku varad	5 758 197	6 053 014	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 255 632	70 280	5
Võlad ja ettemaksed	220 720	220 546	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 476 352	290 826	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 254 326	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 254 326	
Kokku kohustised	1 476 352	1 545 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	409 028	409 028	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 096 016	3 640 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-226 017	455 636	
Kokku omakapital	4 281 845	4 507 862	
Kokku kohustised ja omakapital	5 758 197	6 053 014	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	356 017	356 073	9
Muud äritulud	0	147 546	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 376	-3 217	10
Mitmesugused tegevuskulud	-51 182	-45 754	11
Muud ärikulud	-530 000	0	12
Ärikasum (kahjum)	-228 541	454 648	
Intressikulud	-33 182	-30 995	13
Muud finantstulud ja -kulud	35 706	31 983	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-226 017	455 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-226 017	455 636	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-228 541	454 648	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	530 000	-147 546	4
Kokku korrigeerimised	530 000	-147 546	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	499	-814	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 111	511	
Laekunud intressid	22	8	
Kokku rahavood äritegevusest	300 869	306 807	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 454	4
Antud laenud	-350 448	-237 000	15
Antud laenude tagasimaksed	39 898	0	15
Laekunud intressid	121 102	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-189 448	-239 454	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-68 974	-68 696	5
Makstud intressid	-31 897	-31 068	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 871	-99 764	
Kokku rahavood	10 550	-32 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	140 360	172 771	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 550	-32 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	150 910	140 360	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 562	409 028	256	3 640 380	4 052 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	455 636	455 636
31.12.2021	2 562	409 028	256	4 096 016	4 507 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-226 017	-226 017
31.12.2022	2 562	409 028	256	3 869 999	4 281 845

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Puit (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 Toimikonna juhendid.

OÜ Kawe Puit 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 finantstrüümide ümberhindlused õiglasest väärtusest.

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 laekavas 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 pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul

intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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 eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt 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.

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 kohustused 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 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 swaplepingud) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi 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 mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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. Üüritulo kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intrassitulu 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.

Intrassikulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	38	38	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 554	35 554	0	3
Laenunõuded	2 034 750	0	2 034 750	15
Muud nõuded	35 702	0	35 702	
Intressinõuded	35 702	0	35 702	15
Ettemaksed	1 243	1 243	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 107 287	36 835	2 070 452	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	39	39	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 254	36 254	0	3
Laenunõuded	1 724 200	0	1 724 200	15
Muud nõuded	121 119	17	121 102	
Intressinõuded	121 102	0	121 102	15
Viitlaekumised	17	17	0	
Ettemaksed	1 042	1 042	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 882 654	37 352	1 845 302	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 667	0	5 777
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 554	0	35 554	0
Ettemaksukonto jääk	0		700	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 554	4 667	36 254	5 777

Vaata lisa nr 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 880 000
Ostud ja parendused	2 454
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	147 546
31.12.2021	4 030 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-530 000
31.12.2022	3 500 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	355 539	355 538
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 657	-32 090

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2.

Ettevõttel on sõlmitud pikaajaline üürileping Puumerkki ASiga, mis kehtib tähtajaliselt aastani 2024. Üürilepingu kehtivuse lõppemisel on üürnikul uue, turutingimustel põhineva lepingu sõlmimisel eesõigus teiste üürnike ees.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 642 964 eurot, et tagada laenukohustusi Luminor Bank ASile, vaata lisa 5.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailised rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäär 8,40% ja vakantsust 4%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	1 255 632	1 255 632			6M Euribor + 2,25%	EUR	11.2023
Lühiajalised laenud kokku	1 255 632	1 255 632					
Laenukohustised kokku	1 255 632	1 255 632	0	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	1 324 606	70 280	1 254 326	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	11.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 324 606	70 280	1 254 326	0			
Laenukohustised kokku	1 324 606	70 280	1 254 326	0			

Laen Luminor Bank ASilt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4. Lisaks antud AS Kawe garantii summas 1 405 403 EUR.

Ettevõtte kohustused ületavad käibevarasid summas 1 288 607 eurot, aga äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Lisaks on plaanis laenulepingu refinantseerimine, mis ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub tavapärasest tingimustel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38	38	
Maksuvõlad	4 667	4 667	3
Muud võlad	2 692	2 692	
Intressivõlad	2 692	2 692	
Saadud ettemaksed	213 323	213 323	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 720	220 720	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39	39	
Maksuvõlad	5 777	5 777	3
Muud võlad	1 407	1 407	
Intressivõlad	1 407	1 407	
Saadud ettemaksed	213 323	213 323	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 546	220 546	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 095 999	3 276 813
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	774 000	819 203
Kokku tingimuslikud kohustised	3 869 999	4 096 016

OÜ Kawe Puit garanteerib OÜ Aquabene laenukohustust Luminor Bank AS ees summaga 5 405 947 euri.

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2022. ja 2021. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	356 017	356 073	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	356 017	356 073	
Kokku müügitulu	356 017	356 073	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	355 538	355 538	4
Kommunaalteenuste edasimüük	479	535	
Kokku müügitulu	356 017	356 073	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tarbimisteenused	-479	-528
Maamaks ja kindlustus	-2 897	-2 689
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 376	-3 217

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	-51 134	-44 956
Muud	-48	-798
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 182	-45 754

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 46 800 eurot (2021. aastal 42 000 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-530 000	0	4
Kokku muud ärikulud	-530 000	0	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-33 182	-30 995
Kokku intressikulud	-33 182	-30 995

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	4	17	
Grupisisene intressitulu	35 702	31 966	15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	35 706	31 983	

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

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 070 452	1 845 302	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 070 452	1 845 302	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 487 200	237 000	0	1 724 200	31 966	2,14
Kokku antud laenud	1 487 200	237 000	0	1 724 200	31 966	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 724 200	350 448	39 898	2 034 750	35 702	2,14
Kokku antud laenud	1 724 200	350 448	39 898	2 034 750	35 702	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	46 800	43 000
Kokku ostetud	46 800	43 000

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb nõue emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 2 034 750 eurot ja intressinõudest summas 35 702 eurot (31.12.2021: laenuõue 1 724 200 eurot ja intressinõue 121 102 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2022. aastal 35 702 eurot (2021: 31 966 eurot), vaata ka lisa 14.

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

2022. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 46 800 eurot (2021. aastal 42 000 eurot), vt lisa 11.

2022. ja 2021. aasta aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

OÜ Kawe Puit (registrikood: 11332277) 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 Puit osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Puit (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 lahknab 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 Kave Puit (registrikood: 11332277) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 096 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-226 017
Kokku	3 869 999
Katmine	
Kokku	3 869 999

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	355538	99.87%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	479	0.13%	Ei

Sidevahendid

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