



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Kawe Ärikeskus

registrikood: 14051308

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +3726679 100

e-posti aadress: info@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
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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. 2022. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana.

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 juhatuse 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 Ärikeskuse põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Ettevõtte on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

Ettevõtte omakapital ei vastanud 2022. aasta lõpus Äriseadustikus kehtestatud nõudele. Selle põhjuseks on kinnisvarainvesteeringu väärtuse langus suurenenud vakantsuse tõttu. Negatiivne omakapital plaanitakse viia vastavusse seadusega 2023. aasta tegevuse käigus, mil püütakse vakantsed büroopinnad täita ning sellega vara väärtuse kasvust tuleneva ümberhindluse käigus 2023. aasta jooksva aasta kasumi arvelt eelmiste perioodide kahjumit katta.

Kuigi ettevõtte 2022. aasta omakapital on negatiivne, hindab juhatuse, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Tulu kasv (%)	16,87	-6,51
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,31	0,13
Puhas käibekapital (EUR)*	-520 648	-1 350 245
Võlakordaja (kordades)	1,03	0,91
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	1,04	0,91
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-411,35	-12,92
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-12,17	0,08

* 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 Ärikeskus juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2022 Jaanus Kosemaa.
Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 991	135 923	
Nõuded ja ettemaksed	167 409	64 389	2
Kokku käibevarad	230 400	200 312	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 395 662	2 001 957	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 160 000	19 350 000	4
Kokku põhivarad	18 555 662	21 351 957	
Kokku varad	18 786 062	21 552 269	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 765	504 765	5
Võlad ja ettemaksed	246 283	1 045 792	6
Kokku lühiajalised kohustised	751 048	1 550 557	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 643 705	18 148 470	5
Võlad ja ettemaksed	1 032 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	18 675 705	18 148 470	
Kokku kohustised	19 426 753	19 699 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 850 742	2 106 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 493 933	-255 949	
Kokku omakapital	-640 691	1 853 242	
Kokku kohustised ja omakapital	18 786 062	21 552 269	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 874 747	1 604 066	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-575 635	-343 036	10
Mitmesugused tegevuskulud	-188 831	-169 477	11
Muud ärikulud	-3 305 688	-1 075 702	12
Ärikasum (kahjum)	-2 195 407	15 851	
Intressikulud	-339 241	-297 053	13
Muud finantstulud ja -kulud	40 715	25 253	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 493 933	-255 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 493 933	-255 949	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 195 407	15 851	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	3 296 187	1 075 685	4
Kokku korrigeerimised	3 296 187	1 075 685	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-103 020	91 560	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	49 914	-55 424	6
Laekunud intressid	10	44	
Kokku rahavood äritegevusest	1 047 684	1 127 716	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-267 242	-76 785	4
Antud laenud	-389 000	-550 000	15
Laekunud intressid	36 000	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	161 055	11 100	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-459 187	-615 685	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-504 765	-692 287	5
Makstud intressid	-156 664	-124 162	5
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-5 048	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-661 429	-821 497	
Kokku rahavood	-72 932	-309 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	135 923	445 389	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-72 932	-309 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 991	135 923	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 493 933	-2 493 933
31.12.2022	2 500	-643 191	-640 691

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Ärikeskus (edaspidi "Ettevõtte") 2022. 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 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. Üüritulo 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	139 970	139 970	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 524	19 524	0	3
Laenunõuded	2 306 000	0	2 306 000	15
Muud nõuded	89 662	0	89 662	
Intressinõuded	89 662	0	89 662	15
Ettemaksed	7 915	7 915	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 563 071	167 409	2 395 662	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 925	0	12 603
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 524	0	18 398	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 524	10 925	18 398	12 603

Vaata lisa nr 2 ja nr 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	267 242
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 296 187
Muud muutused	-161 055
31.12.2022	16 160 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 391 869	1 322 078
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-144 188	-130 863

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

Kinnistu on kaetud rendilepingutega aastateni 2022-2028.

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 8,40% ja vakantsust 12%.

Muude muutustena on kajastatud üürnike hüvitatavad kinnisvarainvesteeringu parendused üüripinnal. Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu kohta info lisas 9 ja õigase väärtuse muutuse info lisas 12.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	9 548 470	504 765	9 043 705	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	18 148 470	504 765	17 643 705	0				
Laenukohustised kokku	18 148 470	504 765	17 643 705	0				

	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				

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.

Kinnisvarainvesteeringu info lisas 4 ja laenukohustustelt arvestatud intresside kohta info lisas 6.

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

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 520 648 eurot, kuid äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi, vajadusel emaettevõtte toel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	81 775	81 775	0	
Maksuvõlad	10 925	10 925	0	3
Muud võlad	1 049 056	17 056	1 032 000	
Intressivõlad	1 049 056	17 056	1 032 000	5,15
Saadud ettemaksed	136 527	136 527	0	
Tulevaste perioodide tulud	55 650	55 650	0	
Muud saadud ettemaksed	80 877	80 877	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 278 283	246 283	1 032 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	56 321	56 321	0	
Maksuvõlad	12 603	12 603	0	3
Muud võlad	866 479	866 479	0	
Intressivõlad	866 479	866 479	0	5,15
Saadud ettemaksed	110 389	110 389	0	
Tulevaste perioodide tulud	37 086	37 086	0	
Muud saadud ettemaksed	73 303	73 303	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 045 792	1 045 792	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	1 480 594
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	370 148
Kokku tingimuslikud kohustised	0	1 850 742

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 874 747	1 604 066	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 874 747	1 604 066	
Kokku müügitulu	1 874 747	1 604 066	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 391 869	1 322 078	4
Kommunaalteenuste edasimüük	474 131	279 146	
Muude teenuste müügitulu	8 747	2 842	
Kokku müügitulu	1 874 747	1 604 066	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tehnohoodus	-51 065	-51 108
Heakord	-50 771	-47 480
Tarbimisteenused	-410 765	-190 732
Tugiteenused	-40 150	-34 255
Muud teenused	-4 696	-2 418
Maamaks ja kindlustus	-18 188	-17 043
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-575 635	-343 036

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	-188 696	-169 237
Muud	-135	-240
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-188 831	-169 477

Halduskulud sisaldavad endas emattevõttelt ostetud haldusteenust summas 180 000 eurot (2021. aastal 162 600 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 296 187	-1 075 685	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-13	
Muud ärikulud	-9 501	-4	
Kokku muud ärikulud	-3 305 688	-1 075 702	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-167 241	-125 053	
Grupisisene intressikulu	-172 000	-172 000	15
Kokku intressikulud	-339 241	-297 053	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud finantstulud ja -kulud	10	44	
Grupisisese intressitulud	40 705	30 257	15
Pangalaenu lepingutasud	0	-5 048	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	40 715	25 253	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuse 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
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	861 363
Kokku võlad ja ettemaksed	0	861 363

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 395 662	2 001 957

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 395 662	2 001 957
Laenukohustised		
Emaettevõtja	8 600 000	8 600 000
Kokku laenukohustised	8 600 000	8 600 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 032 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 032 000	0

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 917 000	389 000	2 306 000	40 705
Kokku antud laenud	1 917 000	389 000	2 306 000	40 705

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	8 600 000	8 600 000	172 000
Kokku laenukohustised	8 600 000	8 600 000	172 000

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	185 321	170 100
Kokku ostetud	185 321	170 100

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 2 306 000 eurot (31.12.2021: 1 917 000 eurot) ja intressinõudest summas 89 662 eurot (31.12.2021: 84 957 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2022. aastal 40 705 eurot (2021: 30 257 eurot), vaata ka lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb kohustus emaettevõttelt saadud pikaajalisest laenust summas 8 600 000 eurot (31.12.2021: 8 600 000 eurot) ja intressivõlast summas 1 032 000 eurot (31.12.2021: 860 000 eurot), vaata ka lisa 5, 6 ja tasumata arvest summas 0 eurot (31.12.2021: 1 363 eurot). Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2022. aastal 172 000 eurot (2021. aastal: 172 000 eurot) vt lisa 13.

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

2022. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 180 000 eurot (2021. aastal 162 600 eurot), vt lisa 11.

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

Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital ei vastanud 2022. aasta lõpus Äriseadustikus kehtestatud nõudele. Selle põhjuseks on kinnisvarainvesteeringu väärtuse langus suurenenud vakantsuse tõttu. Negatiivne omakapital plaanitakse viia vastavusse seadusega 2023. aasta tegevuse käigus, mil püütakse vakantsed büroopinnad täita ning sellega vara väärtuse kasvust tuleneva ümberhindluse käigus 2023. aasta jooksva aasta kasumi arvelt eelmiste perioodide kahjumit katta.

Kuigi ettevõtte 2022. aasta omakapital on negatiivne, hindab juhatus, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

OÜ Kawe Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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 Ärikeskus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Ärikeskus (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 „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, väaresitiste 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, Tallinn 10117
13.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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)	1 850 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 493 933
Kokku	-643 191
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-643 191
Kokku	-643 191

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1391869	74.24%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	482878	25.76%	Ei

Sidevahendid

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