



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kawe Invest

registrikood: 11372437

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2023. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. Suurem investeering tehti 2023. aastal üürniku kontoripinna väljaehituseks summas 240 000 eurot. 2024. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal ning tegeleb aktiivselt uute üürnike otsimisega vakantsetele pindadele. Uusi investeeringuid planeeritakse vastavalt uutele üürilepingutele. Ettevõtte haldab Tallinnas, Veerenni tänaval ja Vana-Lõuna tänaval büroohooneid.

Ettevõtte põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Euroopa Keskpank on aga intressimäärasid tõstnud, mistõttu on suurenenud ettevõtte laenukohustuste intressikulu. Hetkel siiski juhatus sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe. Samas tuleb arvestada sellega, et 2024. aasta on pigem üürnike osas vaikne aasta ning pigem ollakse äraootaval positsioonil.

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

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Tulu kasv (%)	26,72	18,81
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	5,15	2,73
Puhas käibekapital (EUR)	7 724 312	4 033 730
Võlakordaja (kordades)	0,57	0,54
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,55	0,52
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-12,21	2,94
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-3,60	2,37

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

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

OÜ Kawe Invest juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2023 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	313 932	6 204 771	
Nõuded ja ettemaksed	9 272 101	162 112	2
Kokku käibevarad	9 586 033	6 366 883	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	2 028 375	2
Kinnisvarainvesteeringud	39 870 000	44 660 000	4
Kokku põhivarad	39 870 000	46 688 375	
Kokku varad	49 456 033	53 055 258	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 135 140	1 942 749	5
Võlad ja ettemaksed	726 581	390 404	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 861 721	2 333 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 116 477	26 451 132	5
Kokku pikaajalised kohustised	26 116 477	26 451 132	
Kokku kohustised	27 978 198	28 784 285	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	8
Ülekurss	4 484 070	4 484 070	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 784 290	19 080 440	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 793 138	703 850	
Kokku omakapital	21 477 835	24 270 973	
Kokku kohustised ja omakapital	49 456 033	53 055 258	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 723 665	3 727 617	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-881 049	-736 509	10
Mitmesugused tegevuskulud	-524 600	-439 983	11
Muud ärikulud	-5 029 644	-1 349 046	12
Ärikasum (kahjum)	-1 711 628	1 202 079	
Intressitulud	405 730	3 375	15
Intressikulud	-1 498 523	-486 664	13
Muud finantstulud ja -kulud	11 283	-14 940	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 793 138	703 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 793 138	703 850	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 711 628	1 202 079	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	5 029 643	1 348 974	4
Kokku korrigeerimised	5 029 643	1 348 974	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-110 814	-27 861	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	318 274	26 425	6
Laekunud intressid	12 108	60	
Kokku rahavood äritegevusest	3 537 583	2 549 677	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-348 405	-2 632 544	4
Antud laenud	-7 195 450	-2 025 000	15
Antud laenude tagasimaksed	636 625	0	15
Laekunud intressid	3 375	0	15
Muud laekumised investeerimistegevusest	108 762	3 570	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 795 093	-4 653 974	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 867 200	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 142 264	-3 386 221	5
Makstud intressid	-1 490 240	-532 181	5
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-825	-15 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 633 329	6 933 798	
Kokku rahavood	-5 890 839	4 829 501	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 204 771	1 375 270	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 890 839	4 829 501	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	313 932	6 204 771	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 613	4 484 070	19 080 440	23 567 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	703 850	703 850
31.12.2022	2 613	4 484 070	19 784 290	24 270 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 793 138	-2 793 138
31.12.2023	2 613	4 484 070	16 991 152	21 477 835

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Invest (edaspidi "Ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

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

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-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 eeldatavad suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

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

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõttel võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

Tulud

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

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

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	178 823	178 823	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83 002	83 002	0	3
Laenunõuded	8 583 825	8 583 825	0	15
Muud nõuded	405 730	405 730	0	
Intressinõuded	405 730	405 730	0	15
Ettemaksed	20 721	20 721	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 272 101	9 272 101	0	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	52 834	0	18 833
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 002	15	39 416	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 002	52 849	39 416	18 847

Vaata ka lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	43 380 000
Ostud ja parendused	2 632 544
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 348 974
Muud muutused	-3 570
31.12.2022	44 660 000
Ostud ja parendused	239 643
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 029 643
31.12.2023	39 870 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 929 679	3 144 718
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-395 883	-325 022

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 30 960 000 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

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

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäär Veeenni 24 kinnistul 8,70% ja vakantsus 10% - 35% ja Vana-Lõuna 15 kinnistul diskontomäär 8,3% ja vakantsus 0% - 15%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	27 251 617	1 135 140	26 116 477	0	6M Euribor + 1,7%- 2%	EUR	07.2025-04.2026
Pikaajalised laenud kokku	27 251 617	1 135 140	26 116 477	0			
Laenukohustised kokku	27 251 617	1 135 140	26 116 477	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	840 618	840 618			6M Euribor + 1,70%	EUR	04.2023
Lühiajalised laenud kokku	840 618	840 618					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	27 553 263	1 102 131	26 451 132	0	6M Euribor + 2%	EUR	07.2025
Pikaajalised laenud kokku	27 553 263	1 102 131	26 451 132	0			
Laenukohustised kokku	28 393 881	1 942 749	26 451 132	0			

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevatel asukohtades:

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

Samuti on saadud pangalaen tagatud ASi Kawe garantiiga summas 7 000 000 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub laenulepingut refinantseerimine tavapärastel tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringu lisainfo vaata lisast 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	144 641	144 641	15
Maksuvõlad	52 849	52 849	3
Muud võlad	26 587	26 587	
Intressivõlad	26 504	26 504	
Muud viitvõlad	83	83	
Saadud ettemaksed	502 504	502 504	
Kokku võlad ja ettemaksed	726 581	726 581	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	112 347	112 347	15
Maksuvõlad	18 847	18 847	3
Muud võlad	18 222	18 222	
Intressivõlad	18 222	18 222	
Saadud ettemaksed	240 988	240 988	
Kokku võlad ja ettemaksed	390 404	390 404	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 592 922	15 827 432
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 398 230	3 956 858
Kokku tingimuslikud kohustised	16 991 152	19 784 290

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2023. ja 2022. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 723 665	3 727 617	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 723 665	3 727 617	
Kokku müügitulu	4 723 665	3 727 617	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 929 679	3 144 718	4
Kommunaalteenuste edasimüük	780 679	567 223	
Muude teenuste müügitulu	13 307	15 676	
Kokku müügitulu	4 723 665	3 727 617	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tehnohoodlus	-98 706	-83 717
Heakord	-127 493	-110 334
Tarbimisteenused	-566 670	-461 952
Tugiteenused	-38 999	-37 524
Muud teenused	-14 498	-11 960
Maamaks ja kindlustus	-34 683	-31 022
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-881 049	-736 509

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-37	-7 670
Halduskulud	-524 327	-432 080
Muud	-236	-233
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-524 600	-439 983

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 516 000 eurot (2022. aastal 420 000 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-5 029 643	-1 348 974	4
Trahhid, viivised ja hüvitised	-1	-72	
Kokku muud ärikulud	-5 029 644	-1 349 046	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-1 498 523	-453 276
Grupisisene intressikulu	0	-33 388
Kokku intressikulud	-1 498 523	-486 664

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangalaenu lepingutasu	-825	-15 000
Muud finantstulud	12 108	60
Kokku muud finantstulud ja -kulud	11 283	-14 940

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 990 183	1 080	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 990 183	1 080	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 940	2 081	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 940	2 081	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	0	2 028 375	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 028 375	

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 025 000	7 195 450	636 625	8 583 825	405 730	2
Kokku antud laenud	2 025 000	7 195 450	636 625	8 583 825	405 730	

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

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	41 886	41 807
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	69
Kokku müüdud	41 886	41 876

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	536 398	455 804
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60	
Kokku ostetud	536 458	455 804

Grupsisised antud ja saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 5,5% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2023. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 516 000 eurot (2022. aastal 420 000 eurot), vt lisa 11.

Aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2024

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
15.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	15.03.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	15.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 784 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 793 138
Kokku	16 991 152
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 991 152
Kokku	16 991 152

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3929679	83.19%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	793986	16.81%	Ei