



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2020. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele suurt mõju ei avaldanud. 2021. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Tulu kasv (%)	-3,21	-0,18
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,46	0,22
Puhas käibekapital (EUR)*	-2 323 805	-3 591 784
Võlakordaja (kordades)	0,16	0,17
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	2,04	7,90
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-0,44	4,94

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara - lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

AS Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2020 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	288 957	278 603	
Nõuded ja ettemaksed	1 730 024	755 110	2
Kokku käibevarad	2 018 981	1 033 713	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 189 387	2 763 255	4
Nõuded ja ettemaksed	9 763 541	10 172 299	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 430 000	13 250 000	5
Kokku põhivarad	25 382 928	26 185 554	
Kokku varad	27 401 909	27 219 267	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 170 031	4 470 304	6
Võlad ja ettemaksed	172 755	155 193	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 342 786	4 625 497	
Kokku kohustised	4 342 786	4 625 497	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 075 693	1 075 693	9
Ülekurss	688 072	688 072	
Kohustuslik reservkapital	298 459	298 459	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 531 546	18 815 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 353	1 716 521	
Kokku omakapital	23 059 123	22 593 770	
Kokku kohustised ja omakapital	27 401 909	27 219 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 086 906	1 122 982	10
Muud äritulud	0	336 898	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-202 895	-210 459	11
Mitmesugused tegevuskulud	-119 475	-132 633	12
Muud ärikulud	-865 579	-34	13
Ärikasum (kahjum)	-101 043	1 116 754	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	426 132	460 641	4
Intressikulud	-57 996	-51 399	14
Muud finantstulud ja -kulud	198 260	190 525	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	465 353	1 716 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 353	1 716 521	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-101 043	1 116 754	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	863 459	-336 898	5
Kokku korrigeerimised	863 459	-336 898	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 902	-21 835	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 477	-28 791	7
Laekunud intressid	16	14	
Makstud intressid	-14	-14	
Kokku rahavood äritegevusest	824 797	729 230	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-43 459	-40 030	5
Antud laenud	-416 800	-354 000	2,16
Antud laenude tagasimaksed	0	83 057	2,16
Laekunud intressid	2 000	27 327	2,16
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	36 928	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-458 259	-246 718	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-300 274	-299 186	6
Makstud intressid	-55 910	-51 664	7
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-50	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-356 184	-350 900	
Kokku rahavood	10 354	131 612	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278 603	146 991	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 354	131 612	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	288 957	278 603	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	1 075 693	688 072	298 459	18 815 025	20 877 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 716 521	1 716 521
31.12.2019	1 075 693	688 072	298 459	20 531 546	22 593 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	465 353	465 353
31.12.2020	1 075 693	688 072	298 459	20 996 899	23 059 123

Täiendav informatsioon aktiikapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte") 2020. 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.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtte AS Kawe, kellel kuulub aktsiatega esindatud häälest 100%.

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 jääke.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumi/kahjumi ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti aktsiakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtus, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 laekuvus summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, 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 laekumistähtajani 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. Õiglase väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, 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 saadavat renditulu 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 finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglase 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 esmaselt saadud raha summas, millest 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 vastavat 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 sissemakseid, 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 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, 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. Üuritulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid 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 tekivad 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 949	20 949	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 423	17 423	0	3
Muud nõuded	11 452 691	1 689 150	9 763 541	
Laenunõuded	10 589 099	825 558	9 763 541	
Intressinõuded	863 126	863 126	0	16
Viitlaekumised	466	466	0	
Ettemaksed	2 502	2 502	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 493 565	1 730 024	9 763 541	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 786	71 786	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 923	13 923	0	3
Muud nõuded	10 839 167	666 868	10 172 299	
Laenunõuded	10 172 299	0	10 172 299	16
Intressinõuded	666 868	666 868	0	16
Ettemaksed	2 533	2 533	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 927 409	755 110	10 172 299	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 449	0	16 998
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	9
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 423	0	13 923	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 423	13 449	13 923	17 007

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
OÜ Kawe Club	2 763 255	426 132	3 189 387
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 763 255	426 132	3 189 387

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	12 910 000
Ostud ja parendused	40 030
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	336 898
Muud muutused	-36 928
31.12.2019	13 250 000
Ostud ja parendused	43 459
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-863 459
31.12.2020	12 430 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	904 482	909 504
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 649	-78 555

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Pärnu mnt 15.

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2020. aastal üürnike poolt hüvitatavaid investeeringuid ei tehtud (2019. aastal 36 928 eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	4 170 031	4 170 031			3M Euribor + 1,80%	EUR	09.2021
Lühiajalised laenud kokku	4 170 031	4 170 031					
Laenukohustised kokku	4 170 031	4 170 031	0	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	4 470 304	4 470 304			3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2020
Lühiajalised laenud kokku	4 470 304	4 470 304					
Laenukohustised kokku	4 470 304	4 470 304	0	0			

Laen(ud) Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Pärnu mnt 158 // Reketi tn 2
- Tallinnas, Veerenni 24
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Saadud pangalaen(ud) on tagatud Asi Kawe garantiiga summas 3 000 000 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub laenulepingute refinantseerimine tavapärasel tingimustel.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 507	19 507	
Maksuvõlad	13 449	13 449	3
Muud võlad	6 060	6 060	
Intressivõlad	6 060	6 060	
Saadud ettemaksed	133 739	133 739	
Tulevaste perioodide tulud	84 854	84 854	
Muud saadud ettemaksed	48 885	48 885	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 755	172 755	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 006	21 006	
Maksuvõlad	17 007	17 007	3
Muud võlad	3 975	3 975	
Intressivõlad	3 975	3 975	
Saadud ettemaksed	113 205	113 205	
Tulevaste perioodide tulud	64 320	64 320	
Muud saadud ettemaksed	48 885	48 885	
Kokku võlad ja ettemaksed	155 193	155 193	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 797 519	16 425 237
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 199 380	4 106 309
Kokku tingimuslikud kohustised	20 996 899	20 531 546

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 086 906	1 122 982	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 086 906	1 122 982	
Kokku müügitulu	1 086 906	1 122 982	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	904 482	909 504	5
Kommunaalteenuste edasimüük	180 357	209 751	
Muude teenuste müügitulu	2 067	3 727	
Kokku müügitulu	1 086 906	1 122 982	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tehnohooldus	-15 727	-22 589
Heakord	-18 052	-19 855
Tarbimisteenused	-147 006	-144 515
Tugiteenused	-21 694	-23 036
Muud teenused	-416	-464
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-202 895	-210 459

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 840	-7 849
Halduskulud	-107 189	-124 631
Muud	-4 446	-153
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-119 475	-132 633

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-863 459	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 120	-34	
Kokku muud ärikulud	-865 579	-34	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-57 996	-51 399
Kokku intressikulud	-57 996	-51 399

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Seotud osapoolte intressitulu	198 258	190 576	16
Intressitulu hoiustelt	16	14	
Muud finantskulud	-14	-65	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	198 260	190 525	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	9 924 985	2 183	9 377 763	1 510
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	654 825	0	593 118	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	868 287	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Kawe	365 700	0	0	2%	EUR	12.2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Aeteci Kinnisvara AS	51 100	0	0	2%	EUR	12.2024
OÜ Kawe Invest	0	0	2 000	2%	EUR	12.2024

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Kawe	354 000	0	0	2%	EUR	12.2024
Tütarettevõtjad						
OÜ Kawe Club	0	0	384	2%	EUR	12.2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Aeteci Kinnisvara AS	0	83 057	26 943	2%	EUR	12.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	113 805	0	117 703	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	558	0	0	0

Seisuga 31. detsember 2020 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 9 133 175 eurot (31.12.2019: 8 767 475 eurot), intressinõudest summas 791 911 eurot (31.12.2019: 610 288 eurot) ja tasumata arvest summas 2 183 eurot (31.12.2019: 1 510 eurot)
- õde-ettevõttele antud pikaajalistest laenudest kogusummas 630 366 eurot (31.12.2019: 579 266 eurot) ja intressinõudest kogusummas 24 459 eurot (31.12.2019: 13 852).

2020. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 15):

- emaettevõttele antud laenult 181 523 eurot (2019: 174 596 eurot)
- õde-ettevõttele antud laenudelt 12 607 eurot (2019: 11 852 eurot).

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

Seisuga 31. detsember 2020 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 0 eurot (31.12.2019: 825 558 eurot) ja intressinõudest summas 0 eurot (31.12.2019: 42 728 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2020. aastal 0 eurot (2019: 4 128 eurot), vaata lisa 15.

Antud laen on tagatiseta laen eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga juuni 2021.

Seisuga 31. detsember 2020 on tasumata arve ASile Kawe summas 2 183 eurot (31.12.2019: 1 510 eurot), vaata ka lisa 7.

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

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele suurt mõju ei avaldanud.

Juhatus hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

AS Kawe Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe Plaza aktsionäridele

Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud AS Kawe Plaza (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilanss seisuga 31. detsember 2020 sisaldab laenu- ja intressinõudeid kogusummas 872 414 eurot. Juhtkonna hinnangul on laenuõue ja intressid täielikult laekuvad. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali hindamiseks, kas ja kui suures ulatuses peaks nimetatud laenu ja intressinõudeid alla hindama.

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 ettevõtet 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie aramus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknev 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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast

tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse 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.

Kadri Koop
Vandeauditor nr 700
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

14. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	14.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 531 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 353
Kokku	20 996 899
Jaotamine	
Kokku	20 996 899

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	904482	83.22%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	182424	16.78%	Ei

Sidevahendid

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