



## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** AS Kawe Plaza

**registrikood:** 10065087

**tänavanimi, maja ja 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                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 11 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 4 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 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 15 Intressikulud                       | 16 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud         | 16 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 16 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeauditori aruanne                       | 20 |

# Tegevusaruanne

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

2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2019. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

| Peamised finantssuhtarvud                       | 2018      | 2017       |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| Tulu kasv (%)                                   | 1,06      | 1,89       |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) | 20,26     | 0,10       |
| Puhas käibekapital (EUR)*                       | 9 309 381 | -4 703 636 |
| Võlakordaja (kordades)                          | 0,19      | 0,20       |
| Pikaajalise laenu kordaja (kordades)            | 0,17      | 0,00       |
| Omakapitali tulusus ehk ROE (%)                 | 2,56      | 12,56      |
| Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)     | 2,76      | 5,71       |

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

## Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv =  $(\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2017}) / \text{müügitulu 2017} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara - lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

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

AS Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2018 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 146 991           | 135 898           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 645 825         | 407 470           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>9 792 816</b>  | <b>543 368</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 302 614         | 2 600 740         | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 825 558           | 9 569 806         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 12 910 000        | 12 882 000        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>16 038 172</b> | <b>25 052 546</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>25 830 988</b> | <b>25 595 914</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 299 186           | 5 065 358         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 184 249           | 181 646           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>483 435</b>    | <b>5 247 004</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 4 470 304         | 0                 |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 470 304</b>  | <b>0</b>          |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 953 739</b>  | <b>5 247 004</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 1 075 693         | 1 075 693         | 9       |
| Ülekurss                                     | 688 072           | 688 072           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 298 459           | 298 459           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 18 286 686        | 15 882 435        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 528 339           | 2 404 251         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>20 877 249</b> | <b>20 348 910</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>25 830 988</b> | <b>25 595 914</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 125 003      | 1 113 151        | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 367 151          | 5       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -203 210       | -223 432         | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -142 963       | -94 674          | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -375           | 0                | 13      |
| Muud ärikulud                               | -78 417        | 0                | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>700 038</b> | <b>1 162 196</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -298 126       | 1 122 950        | 4       |
| Intressikulud                               | -54 719        | -58 168          | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 181 146        | 177 273          | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>528 339</b> | <b>2 404 251</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>528 339</b> | <b>2 404 251</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 700 038         | 1 162 196       |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 73 421          | -367 151        | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>73 421</b>   | <b>-367 151</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 5 735           | -6 604          | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 2 851           | 6 653           | 7       |
| Laekunud intressid                                    | 16              | 25              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>782 061</b>  | <b>795 119</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -141 999        | -139 524        | 5       |
| Antud laenud                                          | -570 000        | -1 100 000      | 2,17    |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 238 450         | 680 000         | 2,17    |
| Laekunud intressid                                    | 12 852          | 38 471          | 2,17    |
| Muud laekumised investeerimistegevusest               | 40 578          | 19 675          | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-420 119</b> | <b>-501 378</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 0               | 100 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -295 868        | -392 589        | 6       |
| Makstud intressid                                     | -54 981         | -58 484         | 7       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-350 849</b> | <b>-351 073</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>11 093</b>   | <b>-57 332</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 135 898         | 193 230         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>11 093</b>   | <b>-57 332</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 146 991         | 135 898         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |          |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2016</b>              | 1 075 693                     | 688 072  | 298 459                      | 15 882 435                  | 17 944 659 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0        | 0                            | 2 404 251                   | 2 404 251  |
| <b>31.12.2017</b>              | 1 075 693                     | 688 072  | 298 459                      | 18 286 686                  | 20 348 910 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0        | 0                            | 528 339                     | 528 339    |
| <b>31.12.2018</b>              | 1 075 693                     | 688 072  | 298 459                      | 18 815 025                  | 20 877 249 |

Täiendav informatsioon aktiikapitali osas on toodud lisas 9.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte") 2018. 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 hääletest 100%.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütar-ettevõtete 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 osalusel 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 osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on

garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeringuobjekt 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 laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või 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 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 fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole 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.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

### **Tulud**

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

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

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. 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 tekkivad 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 ärituludena 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 ematettevõtet, 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)

|                                    | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 44 893            | 44 893                           | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 18 268            | 18 268                           | 0                   | 3       |
| Muud nõuded                        | 10 404 976        | 9 579 418                        | 825 558             |         |
| Laenunõuded                        | 9 901 356         | 9 075 798                        | 825 558             | 17      |
| Intressinõuded                     | 503 620           | 503 620                          | 0                   | 17      |
| Ettemaksed                         | 3 246             | 3 246                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>10 471 383</b> | <b>9 645 825</b>                 | <b>825 558</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 51 788           | 51 788                           | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 17 605           | 17 605                           | 0                   | 3       |
| Muud nõuded                        | 9 905 133        | 335 327                          | 9 569 806           |         |
| Laenunõuded                        | 9 569 806        | 0                                | 9 569 806           | 17      |
| Intressinõuded                     | 335 327          | 335 327                          | 0                   | 17      |
| Ettemaksed                         | 2 750            | 2 750                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 977 276</b> | <b>407 470</b>                   | <b>9 569 806</b>    |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    |               | 31.12.2017    |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0             | 18 263        | 0             | 11 245        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 17 938        | 0             | 17 605        | 12            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 330           |               | 0             |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>18 268</b> | <b>18 263</b> | <b>17 605</b> | <b>11 257</b> |

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 10956662                                               | OÜ Kawe Club           | Eesti      | Kinnisvara haldus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                  |                                        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2017       | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2018       |
| OÜ Kawe Club                                                          | 2 600 740        | -298 126                               | 2 302 614        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 600 740</b> | <b>-298 126</b>                        | <b>2 302 614</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2016</b>                         | 12 395 000 |
| Ostud ja parendused                       | 139 524    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 367 151    |
| Muud muutused                             | -19 675    |
| <b>31.12.2017</b>                         | 12 882 000 |
| Ostud ja parendused                       | 141 999    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -73 421    |
| Muud muutused                             | -40 578    |
| <b>31.12.2018</b>                         | 12 910 000 |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 916 024 | 882 460 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -74 889 | -65 392 |

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. 2018. aastal on üürnikud tasunud 40 578 eurot (2017: 19 675 eurot), vaata ka lisa 2.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                      |             |             |
| Swedbank AS                          | 4 769 490  | 299 186                          | 4 470 304              | 0           | 3M Euribor +<br>1,1% | EUR         | 09.2020     |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 4 769 490  | 299 186                          | 4 470 304              | 0           |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 4 769 490  | 299 186                          | 4 470 304              | 0           |                      |             |             |
|                                      |            |                                  |                        |             |                      |             |             |
|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                      |             |             |
| Swedbank AS                          | 5 065 358  | 5 065 358                        |                        |             | 3M Euribor +<br>1,1% | EUR         | 09.2018     |
| <b>Lühiajalised laenud<br/>kokku</b> | 5 065 358  | 5 065 358                        |                        |             |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 5 065 358  | 5 065 358                        | 0                      | 0           |                      |             |             |

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

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Tallinnas, Veerenni 24
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Saadud pangalaen(ud) on tagatud ASi Kawe garantiiga.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 22 699         | 22 699         |         |
| Maksuvõlad                       | 18 263         | 18 263         | 3       |
| Muud võlad                       | 5 990          | 5 990          |         |
| Intressivõlad                    | 4 240          | 4 240          |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 750          | 1 750          |         |
| Saadud ettemaksed                | 137 297        | 137 297        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 88 412         | 88 412         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 48 885         | 48 885         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>184 249</b> | <b>184 249</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 29 928         | 29 928         |         |
| Maksuvõlad                       | 11 257         | 11 257         | 3       |
| Muud võlad                       | 4 494          | 4 494          |         |
| Intressivõlad                    | 4 494          | 4 494          |         |
| Saadud ettemaksed                | 135 967        | 135 967        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 86 406         | 86 406         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 49 561         | 49 561         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>181 646</b> | <b>181 646</b> |         |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 15 052 020        | 14 629 349        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 3 763 005         | 3 657 337         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>18 815 025</b> | <b>18 286 686</b> |

## Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

|                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital     | 1 075 693  | 1 075 693  |
| Aktsiate arv (tk) | 16 834     | 16 834     |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 1 125 003        | 1 113 151        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 125 003</b> | <b>1 113 151</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 125 003</b> | <b>1 113 151</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Üüritulu                                    | 916 024          | 882 460          | 5       |
| Kommunaalteenuste edasimüük                 | 202 526          | 211 948          |         |
| Muude teenuste müügitulu                    | 6 453            | 18 743           |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 125 003</b> | <b>1 113 151</b> |         |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2018            | 2017            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tehnohoodlus                                     | -15 009         | -23 617         |
| Heakord                                          | -18 515         | -17 227         |
| Tarbimisteenused                                 | -144 713        | -149 127        |
| Tugiteenused                                     | -23 189         | -23 085         |
| Muud teenused                                    | -1 784          | -10 376         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-203 210</b> | <b>-223 432</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018            | 2017           |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -7 840          | -7 890         |
| Halduskulud                            | -134 961        | -86 611        |
| Muud                                   | -162            | -173           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-142 963</b> | <b>-94 674</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2018       | 2017     |
|--------------------------|------------|----------|
| Palgakulu                | 280        | 0        |
| Sotsiaalmaksud           | 95         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>375</b> | <b>0</b> |

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2018           | 2017     | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -73 421        | 0        | 5       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | -4 996         | 0        |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-78 417</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | -54 719        | -58 002        |         |
| Grupisisene intressikulu   | 0              | -166           | 17      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-54 719</b> | <b>-58 168</b> |         |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Seotud osapoolte intressitulu            | 181 145        | 177 254        | 17      |
| Intressitulu hoiustelt                   | 16             | 25             |         |
| Muud finantskulud                        | -15            | -6             |         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>181 146</b> | <b>177 273</b> |         |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | AS Kawe   |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti     |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Garda A/S |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Norra     |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 8 849 167  | 1 952      | 8 117 781  | 1 774      |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 384        | 0          | 49 136     | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 691 266    | 0          | 878 186    | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 864 159    | 0          | 860 031    | 0          |

| 2018                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                             |              |                            |              |             |             |
| AS Kawe                                                  | 570 000      | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Tütarettevõtjad                                          |              |                            |              |             |             |
| OÜ Kawe Club                                             | 0            | 38 450                     | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| OÜ Kawe Invest                                           | 0            | 200 000                    | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Aeteci Kinnisvara AS                                     | 0            | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| OÜ Kawe Logistika                                        | 0            | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |

| 2017                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                             |              |                            |              |             |             |
| AS Kawe                                                  | 500 000      | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Tütarettevõtjad                                          |              |                            |              |             |             |
| OÜ Kawe Club                                             | 0            | 550 000                    | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| OÜ Kawe Invest                                           | 300 000      | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| Aeteci Kinnisvara AS                                     | 0            | 30 000                     | 2%           | EUR         | 12.2019     |
| OÜ Kawe Logistika                                        | 0            | 0                          | 2%           | EUR         | 12.2019     |

**Ostud ja müügid**

|                                                          | 2018    |        | 2017   |        |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
|                                                          | Ostud   | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Emaettevõtja                                             | 113 232 | 0      | 92 087 | 18 039 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0       | 0      | 0      | 5 816  |

Seisuga 31. detsember 2018 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 8 413 475 eurot (31.12.2017: 7 843 475 eurot), intressinõudest summas 435 692 eurot (31.12.2017: 274 306 eurot) ja tasumata arvest summas 1 952 eurot (31.12.2017: 0 eurot)
- tütarettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 0 eurot (31.12.2017: 38 450 eurot) ja intressinõudest summas 384 eurot (31.12.2017:

10 686 eurot)

- õde-ettevõttele antud pikaajalistest laenudest kogusummas 662 323 eurot (31.12.2017: 862 323 eurot) ja intressinõudest kogusummas 28 943 eurot (31.12.2017: 15 863 ).

2018. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 15):

- emaettevõttele antud laenult 161 386 eurot (2017: 147 703 eurot)
- tütarettevõttele antud laenult 384 eurot (2017: 10 686 eurot)
- õde-ettevõttele antud laenudelt 15 246 eurot (2017: 15 863 eurot).

Grupisisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2019.

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 825 558 eurot (31.12.2017: 825 558 eurot) ja intressinõudest summas 38 601 eurot (31.12.2017: 34 473 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2018. aastal 4 128 eurot (2017: 3 003 eurot), vaata lisa 15. Juhatus liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga juuni 2021.

Seisuga 31. detsember 2018 on tasumata arve ASile Kawe summas 1 952 eurot (31.12.2017: 1 774 eurot), vaata ka lisa 7.

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

**AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAANUS KOSEMAA     | Juhatuse liige     | 29.03.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Plaza AS aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Kawe Plaza AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

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

Meie arvamus 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 lahkneb 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti 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 arvamusel. 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot 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.

Veiko Hintsov

Vandeauditori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Auditoorettevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti

31. märts 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VEIKO HINTSOV      | Vandeaudiitor      | 31.03.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 18 286 686        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 528 339           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>18 815 025</b> |
| Jaotamine                                    |                   |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>18 815 025</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 916024          | 81.42%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 208979          | 18.58%      | Ei             |

## Sidevahendid

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