



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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 Muud äritulud	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori 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.

2016. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2017. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	5,95	0,27
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,97	0,83
Puhas käibekapital (EUR)*	-12 579	-83 138
Võlakordaja (kordades)	0,24	0,25
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,22	0,23
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	5,31	21,92
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,33	11,61

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015 \times 100$

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 2016 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	193 230	71 980	
Nõuded ja ettemaksed	265 418	321 723	2
Kokku käibevarad	458 648	393 703	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 477 790	2 385 972	4
Nõuded ja ettemaksed	9 149 806	8 688 499	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 395 000	12 127 000	5
Kokku põhivarad	23 022 596	23 201 471	
Kokku varad	23 481 244	23 595 174	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	292 589	289 174	6
Võlad ja ettemaksed	178 638	187 667	7
Kokku lühiajalised kohustised	471 227	476 841	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 065 358	5 368 947	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 065 358	5 368 947	
Kokku kohustised	5 536 585	5 845 788	
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)	14 934 907	12 181 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 528	3 505 900	
Kokku omakapital	17 944 659	17 749 386	
Kokku kohustised ja omakapital	23 481 244	23 595 174	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 092 552	1 031 184	10
Muud äritulud	236 431	2 002 135	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-236 387	-243 380	12
Mitmesugused tegevuskulud	-95 391	-104 761	13
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	997 202	2 685 178	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-155 926	741 866	4
Intressikulud	-61 475	-76 661	14
Muud finantstulud ja -kulud	167 727	155 517	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	947 528	3 505 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 528	3 505 900	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	997 202	2 685 178	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-236 431	-1 976 935	5
Kokku korrigeerimised	-236 431	-1 976 935	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	70 456	-57 744	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 790	38 237	7
Laekunud intressid	26	16	15
Kokku rahavood äritegevusest	822 463	688 752	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-49 960	-289 141	5
Antud laenud	-742 000	-1 973 466	2,16
Antud laenude tagasimaksed	280 693	504 525	2,16
Laekunud intressid	153 551	144 000	2,16
Muud laekumised investeerimistegevusest	18 391	53 629	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-339 325	-1 560 453	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 730 305	6
Saadud laenude tagasimaksed	-300 174	-5 479 125	6,16
Makstud intressid	-61 714	-74 513	7,14,16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-361 888	176 667	
Kokku rahavood	121 250	-695 034	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 980	767 014	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	121 250	-695 034	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193 230	71 980	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	1 075 693	688 072	298 459	12 181 262	14 243 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 505 900	3 505 900
31.12.2015	1 075 693	688 072	298 459	15 687 162	17 749 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	947 528	947 528
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-752 255	-752 255
31.12.2016	1 075 693	688 072	298 459	15 882 435	17 944 659

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte" või "Ettevõtja") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtja on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtja Eestis registreeritud emattevõtja AS Kawe, kellel kuulub aktsiatega esindatud häälest 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 Ettevõtja 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

Tütar- ja sidusettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emattevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emattevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõigusest või emattevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütar- ja sidusettevõtete tegevust ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtete 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 kasumit/kahjumit 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 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 laekuvas 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 Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulo 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 väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

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 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 Ettevõtjal 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. Ettevõtja 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 Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal 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 kuludid 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) 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 kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	50 427	50 427	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 165	17 165	0	3
Muud nõuded	9 346 349	196 543	9 149 806	
Laenuõuded	9 149 806	0	9 149 806	16
Intressinõuded	196 543	196 543	0	16
Ettemaksed	1 283	1 283	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 415 224	265 418	9 149 806	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	115 767	115 767	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 150	21 150	0	3
Muud nõuded	8 870 891	182 392	8 688 499	
Laenuõuded	8 688 499	0	8 688 499	16
Intressinõuded	182 392	182 392	0	16
Ettemaksed	2 414	2 414	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 010 222	321 723	8 688 499	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 713	0	21 986
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 165	0	16 293	13
Ettemaksukonto jääk	0		4 857	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 165	12 713	21 150	21 999

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10977687	OÜ Kawe Tööstus	Eesti	Kinnisvara haldus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
OÜ Kawe Club	1 633 716	-155 926	0	1 477 790
OÜ Kawe Tööstus	752 256	0	-752 256	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 385 972	-155 926	-752 256	1 477 790

25. novembril 2015 sõlmisid ASi Kawe Plaza tütarettevõtja OÜ Kawe Tööstus ja emaettevõtja AS Kawe juhatused ühinemislepingu, mille kohaselt ühinesid OÜ Kawe Tööstus ASiga Kawe ja OÜ Kawe Tööstus kustutati Äriregistrist. Ühinemise bilansipäev oli 01. jaanuar 2016.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	9 920 000
Ostud ja parendused	289 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 976 935
Muud muutused	-59 076
31.12.2015	12 127 000
Ostud ja parendused	49 960
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	236 431
Muud muutused	-18 391
31.12.2016	12 395 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	854 073	792 916
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-62 035	-65 802

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. 2016. aastal on üürnikud tasunud 18 391 eurot (2015: 53 629 eurot), vaata ka lisa 2.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	5 357 947	292 589	5 065 358	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2018	
Pikaajalised laenud kokku	5 357 947	292 589	5 065 358	0				
Laenukohustised kokku	5 357 947	292 589	5 065 358	0				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	5 647 121	289 174	5 357 947	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2018	
Grupisisesed laenud	11 000	0	11 000	0	2%	EUR	12.2019	16
Pikaajalised laenud kokku	5 658 121	289 174	5 368 947	0				
Laenukohustised kokku	5 658 121	289 174	5 368 947	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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 459	24 459	
Maksuvõlad	12 713	12 713	3
Muud võlad	4 803	4 803	
Intressivõlad	4 803	4 803	
Saadud ettemaksed	136 663	136 663	
Tulevaste perioodide tulud	86 238	86 238	
Muud saadud ettemaksed	50 425	50 425	
Kokku võlad ja ettemaksed	178 638	178 638	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 348	32 348	
Maksuvõlad	21 999	21 999	3
Muud võlad	5 070	5 070	
Intressivõlad	5 070	5 070	
Saadud ettemaksed	128 250	128 250	
Tulevaste perioodide tulud	83 489	83 489	
Muud saadud ettemaksed	44 761	44 761	
Kokku võlad ja ettemaksed	187 667	187 667	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 705 948	12 549 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 176 487	3 137 432
Kokku tingimuslikud kohustised	15 882 435	15 687 162

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 092 552	1 031 184	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 092 552	1 031 184	
Kokku müügitulu	1 092 552	1 031 184	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	854 073	792 916	5
Kommunaalteenuste edasimüük	228 735	221 607	
Muude teenuste müügitulu	9 744	16 661	
Kokku müügitulu	1 092 552	1 031 184	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	236 431	1 976 935	5
Muud	0	25 200	
Kokku muud äritulud	236 431	2 002 135	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tehnohooldus	-22 725	-23 971
Heakord	-21 777	-18 474
Tarbimisteenused	-160 711	-170 049
Tugiteenused	-22 454	-20 712
Muud teenused	-8 720	-10 174
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-236 387	-243 380

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 875	-8 002
Halduskulud	-87 356	-96 536
Muud	-160	-223
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-95 391	-104 761

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-61 420	-76 595	
Grupisisene intressikulu	-55	-39	16
Muud intressikulud	0	-27	
Kokku intressikulud	-61 475	-76 661	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Seotud osapoolte intressitulu	167 701	155 501	16
Intressitulu hoiustelt	26	16	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	167 727	155 517	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	7 481 419	4 205	6 918 837	2 193
Tütarettevõtjad	600 686	0	638 109	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	708 558	55	760 848	11 039
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 028	0	554 400	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	560 000	0	0	0	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Kawe Invest	182 000	245 693	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Club	0	35 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	0	0	0	11 000	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	831 000	147 525	0	0	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Kawe Invest	88 693	25 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Club	55 450	232 000	0	0	2%	EUR	12.2019
AS Aeteci Kinnisvara	692 323	0	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	100 000	100 000	11 000	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	97 247	51 366	99 649	51 106
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21	123	0	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 7 343 475 eurot (31.12.2015: 6 783 475 eurot), intressinõudest summas 136 603 eurot (31.12.2015: 134 059 eurot) ja tasumata arvest summas 1 342 eurot (31.12.2015: 1 303 eurot)
- tütarettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 588 450 eurot (31.12.2015: 623 450 eurot) ja intressinõudest summas 12 236 eurot (31.12.2015: 14 659 eurot)
- õde-ettevõtjatele antud pikaajalistest laenudest kogusummas 692 323 eurot (31.12.2015: 756 016 eurot) ja intressinõudest kogusummas 16 235 eurot (31.12.2015: 4 832).

2016. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 15):

- emaettevõtjale antud laenult 136 603 eurot (2015: 134 059 eurot)
- tütarettevõtjale antud laenult 12 236 eurot (2015: 14 659 eurot)
- õde-ettevõtjatele antud laenudelt 16 235 eurot (2015: 4 832 eurot).

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

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 525 558 eurot (31.12.2015: 525 558 eurot) ja intressinõudest summas 31 470 eurot (31.12.2015: 28 842 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2016. aastal 2 628 eurot (2015: 1 951 eurot), vaata lisa 15. Juhatuse liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

Seisuga 31. detsember 2016 on tasumata arve ASile Kawe summas 4 205 eurot (31.12.2015: 2 193 eurot), vaata ka lisa 7.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo õde-ettevõtjale tasumata intressivõlast summas 55 eurot (31.12.2015: laen 11 000 eurot ja tasumata intress 39 eurot), vaata ka lisa 6 ja 7. Intressikulu saadud tagatiseta laenudelt oli aruandeperioodil 55 eurot (2015: 39 eurot), vaata lisa 14.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2017

AS Kawe Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Plaza AS aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Kawe Plaza AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusele.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 asjakohane, 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse.

Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning 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 arvamus. 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

Vandeauditi nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 934 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 528
Kokku	15 882 435
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	947 528
Kokku	947 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	854073	78.17%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	238479	21.83%	Ei

Sidevahendid

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