



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Kawe

registrikood: 10813342

tänavanimi, maja, number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Laenukohustised	16
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 9 Aktsiakapital	19
Lisa 10 Müügitulu	19
Lisa 11 Muud äritulud	19
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Muud ärikulud	20
Lisa 16 Intressikulud	21
Lisa 17 Tulumaks	21
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

AS Kawe põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2019. aasta majandusaasta lõppes Kawele eesmärgipäraselt, kontserni eelarve täideti vastavalt. Büroo- ja tööstuskinnisvara pindade vakantsus oli minimaalne. 2019. aastal alustati uue büroohoone ehitust, mille välja üürimiseks on leping sõlmitud.

2020. aastal jätkame projektide ettevalmistust korterite arendamiseks ning ehitamist alustame ilmselt aasta teisel poolel.

AS Kawe on *holding* ettevõtte, talle kuuluvad AS Kawe Plaza (ASile Kawe Plaza kuulub OÜ Kawe Club), OÜ Toompuiestee Büroohoone, AS Aeteci Kinnisvara, OÜ Tatari Ärimaja, OÜ Kawe Tower, OÜ Aquabene, OÜ Duarte Group, OÜ Kawe Puit, OÜ Kawe Logistika, OÜ Kawe Ärikeskus, OÜ Kawe Kodu ja OÜ Kawe Invest.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Tulu kasv (%)	8,77	-6,86
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,07	0,10
Puhas käibekapital (EUR)*	-43 605 603	-17 702 598
Võlakordaja (kordades)	0,44	0,46
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,22	0,38
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	16,30	7,06
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	12,96	4,98

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) x 100

AS Kawe juhatusse kuulus seisuga 31.12.2019 Jaanus Kosemaa.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2019 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 449 214	1 171 739	
Nõuded ja ettemaksed	968 338	837 578	2
Kokku käibevarad	3 417 552	2 009 317	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	830 657	825 559	2
Kinnisvarainvesteeringud	160 460 000	152 235 450	5
Materiaalsed põhivarad	134 067	148 934	
Kokku põhivarad	161 424 724	153 209 943	
Kokku varad	164 842 276	155 219 260	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 297 076	17 738 416	6
Võlad ja ettemaksed	5 726 079	1 973 499	7
Kokku lühiajalised kohustised	47 023 155	19 711 915	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 314 530	52 156 543	6
Kokku pikaajalised kohustised	26 314 530	52 156 543	
Kokku kohustised	73 337 685	71 868 458	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	7 661 610	13 661 628	9
Ülekurss	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 147 163	58 678 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 644 871	5 469 096	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	88 686 767	81 041 914	
Vähemusosalus	2 817 824	2 308 888	
Kokku omakapital	91 504 591	83 350 802	
Kokku kohustised ja omakapital	164 842 276	155 219 260	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	13 701 411	12 596 399	10
Muud äritulud	5 390 668	20 178	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 127 987	-1 874 498	12
Mitmesugused tegevuskulud	-812 541	-812 173	13
Tööjõukulud	-809 929	-750 073	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-58 409	-63 782	
Muud ärikulud	-11 263	-2 361 702	15
Ärikasum (kahjum)	15 271 950	6 754 349	
Intressikulud	-971 587	-909 873	16
Muud finantstulud ja -kulud	-21 556	-133 256	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 278 807	5 711 220	
Tulumaks	-25 000	-25 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 253 807	5 686 220	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	13 644 871	5 469 096	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	608 936	217 124	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 271 950	6 754 349	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	58 409	63 783	
Muud korrigeerimised	-5 296 488	2 315 554	
Kokku korrigeerimised	-5 238 079	2 379 337	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-125 664	-72 475	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-236 494	354 566	
Laekunud intressid	101	234	
Makstud intressid	-14	0	
Kokku rahavood äritegevusest	9 671 800	9 416 011	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-43 542	-40 825	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 667	58 917	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 225 552	-3 641 907	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 292 823	131 514	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 971 604	-3 492 301	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 936 000	6 864 113	6
Saadud laenude tagasimaksed	-4 219 355	-12 062 260	6
Makstud intressid	-1 006 978	-938 080	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-2 000 000	0	
Makstud dividendid	-100 000	-100 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	-25 000	17
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-7 388	-1 855	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 422 721	-6 263 082	
Kokku rahavood	1 277 475	-339 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 171 739	1 511 111	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 277 475	-339 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 449 214	1 171 739	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemososalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	13 661 628	2 805 778	427 345	58 678 067	2 191 764	77 764 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 469 096	217 124	5 686 220
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2018	13 661 628	2 805 778	427 345	64 147 163	2 308 888	83 350 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 644 871	608 936	14 253 807
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-100 000	-100 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-6 000 018	0	0	0	0	-6 000 018
31.12.2019	7 661 610	2 805 778	427 345	77 792 034	2 817 824	91 504 591

Täiendav informatsioon on toodud lisas 8, 9 ja 17. Muutused muudest väljamaksetest omanikele real on kajastatud aktiivkapitali vähendamine.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe (edaspidi "Emaettevõtte") on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos "Kawe") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

Kawe 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või Emaettevõtte on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult Kawe omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis. Tütarettevõtetes, kus Emaettevõtte osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtete netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Kawe poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Kawe arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtte kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehinguid, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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 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 Kawe 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 arvelduskontode ja kassade saldosisid.

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

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt 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 või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on vara, mida Kawe kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Kawe määranud kolm kuni viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkinud kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Rendid**Kawe Rendileandjana**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kawe 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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

SAADUD LAENUD

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

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

TULETISINSTRUMENDID

Tuletisinstrumente (näiteks swapilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

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 tehtavatel väljamaksetel, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

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

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

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

TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Kawe põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

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

Tulud

Kawe mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdüd 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.

Kawe müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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

Kulud

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

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

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse ja nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	681 574	681 574	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	171 222	171 222	0	3
Muud nõuded	880 394	49 737	830 657	
Laenunõuded	825 559	0	825 559	18
Intressinõuded	42 729	42 729	0	18
Viitlaekumised	12 106	7 008	5 098	
Ettemaksed	49 949	49 949	0	
Muud lühiajalised nõuded	15 856	15 856	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 798 995	968 338	830 657	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	542 630	542 630	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	189 072	189 072	0	3
Muud nõuded	868 014	42 455	825 559	
Laenunõuded	825 559	0	825 559	18
Intressinõuded	38 601	38 601	0	18
Viitlaekumised	3 854	3 854	0	
Ettemaksed	47 545	47 545	0	
Muud lühiajalised nõuded	15 876	15 876	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 663 137	837 578	825 559	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	21 034	115 104	32 345	130 986
Üksikisiku tulumaks	0	17 210	0	17 860
Erisoodustuse tulumaks	0	4 035	0	3 643
Sotsiaalmaks	0	36 036	0	36 441
Kohustuslik kogumispension	0	1 780	0	1 844
Töötuskindlustusmaksed	0	1 422	0	1 543
Intress	0	0	0	13
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	120 119	12	132 920	12
Ettemaksukonto jääk	30 069		23 807	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	171 222	175 599	189 072	192 342

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10065087	AS Kawe Plaza	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
11372437	OÜ Kawe Invest	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
10776173	OÜ Toompuiestee Büroohoone	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10145662	AS Aeteci Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
12453103	OÜ Tatari Ärimaja	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11220495	OÜ Aquabene	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11332277	OÜ Kawe Puit	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11255157	OÜ Duarte Group	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11164880	OÜ Kawe Logistika	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
12585974	OÜ Kawe Tower	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
14051308	OÜ Kawe Ärikeskus	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
14375991	OÜ Kawe Kodu	Eesti	kinnisvara haldus	95	95

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	151 060 225
Ostud ja parendused	3 641 907
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 335 168
Muud muutused	-131 514
31.12.2018	152 235 450
Ostud ja parendused	4 225 552
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 291 821
Muud muutused	-1 292 823
31.12.2019	160 460 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 666 121	10 800 669
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 004 213	-904 072

Kawe poolt kasutusrendile antud büroohooned asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Toompuiestee 33A (kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 300 000 eurot tagamaks laenukohustust SEB Pank ASile)
- Tallinnas, Türi 9 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 208 147 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Veerenni 24 ja 26 ja Vana-Lõuna 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 23 340 000 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 040 000 eurot tagamaks laenukohustust Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 000 000 eurot tagamaks laenukohustust SEB Pank ASile, vaata lisa 6).
- Tallinnas, Pärnu mnt 158/Raketi tn 2 (kinnistule seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6).

Kawe poolt kasutusrendile antud tööstuskinnisvara asub järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Osmussaare tee 4 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järves, Õpetajate tn 5 (kinnistutele on seatud hüpoteegid kogusummas 7 688 470 eurot tagamaks laenukohustusi Luminor Bank ASile, vaata lisa 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 642 964 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (kinnistule on seatud hüpoteegid kogusummas 33 809 262 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 10 120 634 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 4 681 981 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6).

Lisaks on kaks kinnistut:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas
- Tallinnas aadressil Kiikri tn 4.

Ettevõtte soetas 2018. aastal kinnistu aadressil Vana-Lõuna 13, kuhu OÜ Kawe Invest alustas büroohoone ehitust 2019. aastal.

Muude muutustena on kajastatud üürike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse diskonteertid rahavoogude meetodit või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit (sales comparision). Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- diskontomäär vastab vastava objekti väärtusele ja sarnaste objektide tulunormidele turul
- üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga.

Sarnaste turutehingute hinna meetodil on aluseks võetud järgmised eeldused:

- võrreldud on kolme kuni viie sarnase objekti müügitehinguga 2019 aastal.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 059 248	3 059 248			3M Euribor + 1,70%	EUR	06.2020
Swedbank AS (2)	4 470 304	4 470 304			3M Euribor + 1,10%	EUR	09.2020
Swedbank AS (3)	15 468 537	15 468 537			3M Euribor + 1,10%	EUR	07.2020
Luminor Bank AS (1)	1 490 413	1 490 413			6M Euribor + 1,50%	EUR	11.2020
Nordea Bank AB (2)	10 590 262	10 590 262			3M Euribor + 1,75%	EUR	05.2020
Nordea Bank AB (3)	4 416 466	4 416 466			3M Euribor + 1,75%	EUR	05.2020
Lühiajalised laenud kokku	39 495 230	39 495 230					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (4)	569 923	37 709	532 214	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	04.2022
Swedbank AS (5)	11 446 622	701 100	10 745 522	0	6M Euribor + 1,17%	EUR	12.2021
Luminor Bank AS (4)	5 514 963	329 535	5 185 428	0	6M Euribor + 2,5%	EUR	03.2022
Nordea Bank AB (9)	7 149 029	573 114	6 575 915	0	1M Euribor + 1,5%	EUR	03.2021
SEB Pank AS (1)	1 902 506	80 388	1 822 118	0	6M Euribor + 1,5%	EUR	08.2021
SEB Pank AS (2)	1 533 333	80 000	1 453 333	0	6M Euribor + 1,9%	EUR	02.2022
Pikaajalised laenud kokku	28 116 376	1 801 846	26 314 530	0			
Laenukohustised kokku	67 611 606	41 297 076	26 314 530	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 278 356	219 108	3 059 248	0	3M Euribor + 1,70%	EUR	06.2020
Swedbank AS (2)	4 769 490	299 186	4 470 304	0	3M Euribor + 1,10%	EUR	09.2019
Swedbank AS (3)	16 493 525	1 024 988	15 468 537	0	3M Euribor + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	607 284	607 284	0	0	3M Euribor + 1,55%	EUR	04.2019
Swedbank AS (5)	12 139 826	12 139 826	0	0	6M Euribor + 1,3%	EUR	12.2019
Luminor Bank AS (1)	1 590 665	100 252	1 490 413	0	6M Euribor + 1,50%	EUR	11.2020
Nordea Bank AB (2)	11 152 114	563 742	10 588 372	0	3M Euribor + 1,75%	EUR	02.2020
Nordea Bank AB (3)	4 650 801	235 124	4 415 677	0	3M Euribor + 1,75%	EUR	02.2020
Luminor Bank AS (4)	5 834 766	319 803	5 514 963	0	6M Euribor + 2,50%	EUR	03.2022
Nordea Bank AB (9)	7 710 800	561 771	7 149 029	0	1M Euribor + 1,5%	EUR	03.2021
Luminor Bank AS (10)	1 667 332	1 667 332	0	0	6M Euribor + 2,00%	EUR	02.2019
Pikaajalised laenud kokku	69 894 959	17 738 416	52 156 543	0			
Laenukohustised kokku	69 894 959	17 738 416	52 156 543	0			

Laenud Swedbank ASilt (1-3 ja 5) on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Tallinnas, Veerenni 24, 26 ja Vana-Lõuna 15
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Laen Swedbank ASilt (4) on tagatud hüpoteegiga kinnistule Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1.

Laenud Nordea Bank AB (publ) Rootsilt on tagatud hüpoteekidega renditavatele kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (laenud 2 ja 3)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (laen 9).

Laenud Luminor Bank ASilt on tagatud hüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (laen 1)
- Tallinnas, Osmussaare tee 3 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järvel, Õpetajate tee 5 (laen 4).

Laen SEB Pank ASilt on tagatud hüpoteegiga Kawe kinnistule järgmises asukohas:

- Tallinnas, Toompuiestee 33A (laen 1)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (laen 2)

Osa laenudest on kindlustatud intressiswapiga. Need laenud ja nende intressid on järgmised:

- Luminor Bank AS (1) laenusumma 1 639 923 EUR on intressiga 0,16%
- Luminor Bank AS (4) laenusumma 2 877 710 on intressiga 0,348%
- Nordea Bank AB (9) laenusumma 4 075 603 on intressiga 0,07% ja laenusumma 4 577 846 EURi on intressiga 0,12%.

Bilansiväliste tingimuslike kohustustena on Kawe garanteerinud laenukohustusi Swedbank ASile, Luminor Bank ASile ja Nordea Bank AB (publ) Rootsile tütarettevõtete kasuks laenusummade ulatuses.

Läbirääkimised pankadega seoses laenude refinantseerimisega toimuvad ning juhtkonna hinnangul toimub laenulepingute refinantseerimine tavapärastel tingimustel ja tähtajaliselt.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	628 450	628 450	
Maksuvõlad	175 599	175 599	3
Muud võlad	4 067 536	4 067 536	
Intressivõlad	36 930	36 930	
Muud viitvõlad	4 030 606	4 030 606	
Saadud ettemaksed	766 935	766 935	
Tuletisinstrumentid	87 559	87 559	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 726 079	5 726 079	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	743 443	743 443	
Maksuvõlad	192 342	192 342	3
Muud võlad	73 059	73 059	
Intressivõlad	40 115	40 115	
Muud viitvõlad	32 944	32 944	
Saadud ettemaksed	863 306	863 306	
Tuletisinstrumentid	101 349	101 349	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 973 499	1 973 499	

Muude viitvõlgade real on kajastatud lisaks muudele viitvõlgadele AS Kawe aktsiakapitali vähendamisel tekkinud lühiajaline viitvõlg omanikele summas 4 000 018 eurot, mis on tekkinud aktsiakapitali vähendamisest.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	62 233 627	51 317 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	15 558 407	12 829 433
Kokku tingimuslikud kohustised	77 792 034	64 147 163

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	7 661 610	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	119 900	213 797
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Novembris 2018 tehti otsus vähendada aktsiakapitali 6 000 018 euro võrra aktsiate tühistamise teel, vt lisa 19. Äriregistris tehti kanne märtsis 2019. Mistõttu kajastus kanne ka 2019. aasta aruandes.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 701 411	12 596 399	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 701 411	12 596 399	
Kokku müügitulu	13 701 411	12 596 399	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	11 666 121	10 800 669	5
Kommunaalteenuste edasimüük	2 035 290	1 795 730	
Muude teenuste müügitulu	0	0	
Kokku müügitulu	13 701 411	12 596 399	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivarade müügist	4 667	19 614	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 291 821	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	94 176	0	
Muud	4	564	
Kokku muud äritulud	5 390 668	20 178	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tehnohooldus	-240 345	-171 334
Heakord	-227 127	-212 322
Tarbimisteenused	-1 512 096	-1 341 704
Tugiteenused	-148 419	-149 138
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 127 987	-1 874 498

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-36 493	-57 427
Lähetuskulud	-1 461	-933
Koolituskulud	-8 660	-3 188
Riiklikud ja kohalikud maksud	-120 759	-119 893
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-704	0
Halduskulud	-416 227	-393 644
Sõidukite kulud	-30 882	-32 280
Esinduskulud	-4 367	-8 894
Muud	-192 988	-195 914
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-812 541	-812 173

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-606 545	-561 765
Sotsiaalmaksud	-203 384	-188 308
Kokku tööjõukulud	-809 929	-750 073
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-2 335 168
Trahvid, viivised ja hüvitised	-11 238	0
Muud	-25	-26 534
Kokku muud ärikulud	-11 263	-2 361 702

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-968 103	-908 018
Muud intressikulud	-3 484	-1 855
Kokku intressikulud	-971 587	-909 873

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019			2018		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000	0	100 000	25 000	0
Kokku	100 000	25 000	0	100 000	25 000	0

Vähemusosanikule maksti dividendid kogusummas 100 000 eurot ja tasuti ettevõtte tulumaks määraga 20/80 summas 25 000 eurot.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Garda A/S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	868 288	864 159

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 902	7 002

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2019	2018
Arvestatud tasu	193 674	181 519

Seisuga 31. detsember 2019 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 825 559 eurot (31.12.2018: 825 559 eurot) ja intressinõudest summas 42 729 eurot (31.12.2018: 38 601 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2019. aastal 4 128 eurot (2018: 4 128 eurot).

Juhatuses seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga juuni 2021.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laieldasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 mõju ettevõtte äritegevusele ja tulemustele on juhtkonna hinnangul hetkel raske hinnata.

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

Tulenevalt ettevõtte üürniku, Aktsiaselts Baltika, majanduslikest raskustest, on nõue üürnikule kasvanud märkimisväärselt, mis tõttu on hetkel raske hinnata, millised on selle mõjud ettevõtte äritegevusele tulevikus. Juhatuses tehtud analüüsi tulemusena puudub üürniku vastu olevate nõuete ja soetatud varade väärtuse korrigeerimise vajadus 31.12.2019 seisuga.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	27 306	44 541
Nõuded ja ettemaksed	1 152 239	757 397
Kokku käibevarad	1 179 545	801 938
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 279 939	10 279 939
Nõuded ja ettemaksed	25 382 975	25 244 552
Materiaalsed põhivarad	134 067	148 934
Kokku põhivarad	35 796 981	35 673 425
Kokku varad	36 976 526	36 475 363
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	18 385 514
Võlad ja ettemaksed	5 171 375	828 458
Kokku lühiajalised kohustised	5 171 375	19 213 972
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	20 491 362	0
Kokku pikaajalised kohustised	20 491 362	0
Kokku kohustised	25 662 737	19 213 972
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	7 661 610	13 661 628
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	366 640	388 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 416	-21 924
Kokku omakapital	11 313 789	17 261 391
Kokku kohustised ja omakapital	36 976 526	36 475 363

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 293 138	1 150 252
Muud äritulud	4 667	19 614
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 462	-10 588
Mitmesugused tegevuskulud	-478 717	-506 276
Tööjõukulud	-809 929	-749 698
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-58 409	-63 783
Muud ärikulud	-25	-44
Kokku ärikasum (-kahjum)	-71 737	-160 523
Intressikulud	-397 886	-339 662
Muud finantstulud ja -kulud	522 039	478 261
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 416	-21 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 416	-21 924

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-71 737	-160 523
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	58 409	63 783
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-4 667	-19 614
Kokku korrigeerimised	53 742	44 169
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 580	7 319
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 315	-55 398
Makstud intressid	1	11
Kokku rahavood äritegevusest	13 901	-164 422
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-43 542	-40 825
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 667	58 917
Antud laenud	-1 957 600	-3 533 500
Antud laenude tagasimaksed	1 819 177	979 650
Laekunud intressid	111 822	251 350
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-65 476	-2 284 408
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 162 348	2 490 000
Saadud laenude tagasimaksed	-56 500	0
Makstud intressid	-71 508	-131
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiosstmisel	-2 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 340	2 489 869
Kokku rahavood	-17 235	41 039
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 541	3 502
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 235	41 039
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 306	44 541

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	13 661 628	2 805 778	427 345	388 564	17 283 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-21 924	-21 924
31.12.2018	13 661 628	2 805 778	427 345	366 640	17 261 391
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 279 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					74 060 462
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018					81 041 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	52 416	52 416
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-6 000 018	0	0	0	-6 000 018
31.12.2019	7 661 610	2 805 778	427 345	419 056	11 313 789
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 279 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					87 652 917
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019					88 686 767

Muutused muudest väljamaksetest omanikele real on kajastatud aktiikapitali vähendamine aktsiate tühistamise teel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2020

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kawe ja tema tütaretevõtjate (edaspidi "grupp") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama grupi 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 gruppi liikideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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.

31. märts 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
Tallinn 10119

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 147 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 644 871
Kokku	77 792 034
Jaotamine	
Kokku	77 792 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1293138	100.00%	Jah

Sidevahendid

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