



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Kawe

registrikood: 10813342

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
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	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 9 Aktsiakapital	17
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Muud äritulud	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Tulumaks	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditiiri aruanne	26

Tegevusaruanne

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

2018. aasta majandusaasta lõppes Kawele eesmärgipäraselt, kontserni eelarve täideti vastavalt. Büroo- ja tööstuskinnisvara pindade vakantsus oli minimaalne. 2018. aastal alustati uue büroohoone ehitust, mille välja üürimiseks on leping sõlmitud.

2019. 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	2018	2017
Tulu kasv (%)	-6,86	19,57
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,10	0,16
Puhas käibekapital (EUR)*	-17 702 598	-15 874 399
Võlakordaja (kordades)	0,46	0,50
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,38	0,43
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	7,06	14,64
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,98	8,42

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 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 31.12.2018 Jaanus Kosemaa.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2018 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 171 739	1 511 111	
Nõuded ja ettemaksed	837 578	1 514 523	2
Kokku käibevarad	2 009 317	3 025 634	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	825 559	828 039	2
Kinnisvarainvesteeringud	152 235 450	151 060 225	5
Materiaalsed põhivarad	148 934	211 194	
Kokku põhivarad	153 209 943	152 099 458	
Kokku varad	155 219 260	155 125 092	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 738 416	16 632 632	6
Võlad ja ettemaksed	1 973 499	2 267 402	7
Kokku lühiajalised kohustised	19 711 915	18 900 034	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	52 156 543	58 460 476	6
Kokku pikaajalised kohustised	52 156 543	58 460 476	
Kokku kohustised	71 868 458	77 360 510	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628	9
Ülekurss	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 678 067	48 467 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 469 096	10 210 506	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	81 041 914	75 572 818	
Vähemususalus	2 308 888	2 191 764	
Kokku omakapital	83 350 802	77 764 582	
Kokku kohustised ja omakapital	155 219 260	155 125 092	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	12 596 399	13 524 416	10
Muud äritulud	20 178	1 405 735	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 874 498	-1 909 392	12
Mitmesugused tegevuskulud	-812 173	-823 637	13
Tööjõukulud	-750 073	-677 991	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 782	-51 741	
Muud ärikulud	-2 361 702	-151	15
Ärikasum (kahjum)	6 754 349	11 467 239	
Intressikulud	-909 873	-792 715	16
Muud finantstulud ja -kulud	-133 256	-33 207	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 711 220	10 641 317	
Tulumaks	-25 000	-25 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 686 220	10 616 317	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 469 096	10 210 506	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	217 124	405 811	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 754 349	11 467 239	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	63 783	51 741	
Muud korrigeerimised	2 315 554	-1 397 279	
Kokku korrigeerimised	2 379 337	-1 345 538	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-72 475	-971 791	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	354 566	1 194 829	
Laekunud intressid	234	627	
Kokku rahavood äritegevusest	9 416 011	10 345 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-40 825	-200 372	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	58 917	16 083	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 641 907	-6 005 923	5,7
Antud laenud	0	-300 000	18
Muud laekumised investeerimistegevusest	131 514	317 623	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 492 301	-6 172 589	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 864 113	608 805	6
Saadud laenude tagasimaksed	-12 062 260	-4 652 077	6
Makstud intressid	-938 080	-819 751	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	125	
Makstud dividendid	-100 000	-100 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	-25 000	17
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 855	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 263 082	-4 987 898	
Kokku rahavood	-339 372	-815 121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 511 111	2 326 232	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-339 372	-815 121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 171 739	1 511 111	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	13 661 628	2 805 778	427 345	48 467 561	1 885 828	67 248 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	10 210 506	405 811	10 616 317
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-99 875	-99 875
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
Muud muutused omakapitalis	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

Täiendav informatsioon on toodud lisas 8, 9 ja 17. Muude muutuste all omakapitalis on kajastatud makstud dividendid.

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 2018. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte muutis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa arvestuspõhimõtet soetusmaksuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

Seoses kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tulenevate kasumite (-kahjumite) kajastamisest netosummas on tehtud muudatus 2017. aasta muudes ärituludes ja -kuludes alljärgnevalt:

Kasumiaruande kirje	Esialgne saldo	Muutus	Korrigeeritud saldo
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	2 347 855	-966 662	1 381 193
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-966 662	966 662	0

Ettevõtte muutis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa arvestuspõhimõtet soetusmaksuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

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 EMAETTEVÖTTE 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 õiglase 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 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 laekavas 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. Õiglase väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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 tekkiv 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 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 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 ning kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas

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

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

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

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

TINGIMUSLIKUD 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 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.

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

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 tulusid.

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 ematetevõtjaid, 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)

	31.12.2018	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	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	484 588	484 588	0	
Ostjatelt laekumata arved	485 678	485 678	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 090	-1 090	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	901 838	901 838	0	3
Muud nõuded	882 495	54 456	828 039	
Laenunõuded	825 559	0	825 559	18
Intressinõuded	34 472	34 472	0	18
Viitlaekumised	22 464	19 984	2 480	
Ettemaksed	40 680	40 680	0	
Muud lühiajalised nõuded	32 961	32 961	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 342 562	1 514 523	828 039	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	32 345	130 986	767 555	193 182
Üksikisiku tulumaks	0	17 860	0	14 930
Erisoodustuse tulumaks	0	3 643	0	5 195
Sotsiaalmaks	0	36 441	0	30 887
Kohustuslik kogumispension	0	1 844	0	1 778
Töötuskindlustusmaksed	0	1 543	0	1 292
Intress	0	13	0	5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132 920	12	133 881	34
Ettemaksukonto jääk	23 807		402	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	189 072	192 342	901 838	247 303

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
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
10145662	AS Aeteci Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
10776173	OÜ Toompuiestee Büroohoone	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
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	
31.12.2016	143 982 315
Ostud ja parendused	6 005 923
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 381 196
Muud muutused	-309 209
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 800 669	11 695 265
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-904 072	-801 711

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 25 620 000 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 Nordea Bank AB Eesti filiaalile, 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 omandanud Kawe kaks kinnistut:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, mis on kajastatud soetusmaksumuses.
- Tallinnas aadressil Kiikri tn 4.

Ettevõtte soetas 2018. aastal kinnistu aadressil Vana-Lõuna 13.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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 + 1,70%	EUR	06.2020
Swedbank AS (2)	4 769 490	299 186	4 470 304	0	3M + 1,10%	EUR	09.2019
Swedbank AS (3)	16 493 525	1 024 988	15 468 537	0	3M + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	607 284	607 284	0	0	3M + 1,55%	EUR	04.2019
Swedbank AS (5)	12 139 826	12 139 826	0	0	6M + 1,3%	EUR	12.2019
Luminor Bank AS (1)	1 590 665	100 252	1 490 413	0	6M + 1,50%	EUR	11.2020
Nordea Bank AB (2)	11 152 114	563 742	10 588 372	0	3M + 1,75%	EUR	02.2020
Nordea Bank AB (3)	4 650 801	235 124	4 415 677	0	3M + 1,75%	EUR	02.2020
Luminor Bank AS (4)	5 834 766	319 803	5 514 963	0	6M + 2,50%	EUR	03.2022
Nordea Bank AB (9)	7 710 800	561 771	7 149 029	0	1M + 1,31%	EUR	03.2021
Luminor Bank AS (10)	1 667 332	1 667 332	0	0	6M + 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			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 493 722	178 068	3 315 654	0	3M + 1,70%	EUR	06.2020
Swedbank AS (2)	5 065 358	5 065 358	0	0	3M + 1,10%	EUR	09.2018
Swedbank AS (3)	16 538 623	956 059	15 582 564	0	3M + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	644 771	37 487	607 284	0	3M + 1,55%	EUR	04.2019
Swedbank AS (5)	12 824 860	685 033	12 139 827	0	6M + 1,3%	EUR	12.2019
Luminor Bank AS (1)	1 688 835	98 170	1 590 665	0	6M + 1,50%	EUR	11.2020
Nordea Bank AB (2)	11 704 696	552 582	11 152 114	0	3M + 1,75%	EUR	10.2022
Nordea Bank AB (3)	4 881 268	230 466	4 650 802	0	3M + 1,75%	EUR	10.2022
Nordea Bank AB (4)	3 905 263	3 905 263	0	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 050 591	2 050 591	0	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	210 141	210 141	0	0	6M + 1,5%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	82 188	38 754	43 434	0	6M + 2,3%	EUR	01.2020
Luminor Bank AS (8)	1 935 538	1 935 538	0	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	8 261 456	550 656	7 710 800	0	1M + 1,5%	EUR	03.2021
Luminor Bank AS (10)	1 805 798	138 466	1 667 332	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
Pikaajalised laenud kokku	75 093 108	16 632 632	58 460 476	0			
Laenukohustised kokku	75 093 108	16 632 632	58 460 476	0			

Laenud Swedbank ASilt (1-3 ja 5) on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevatel 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.

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

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

Laenu 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)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (laen 10).

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

- Tallinnas, Toompuiestee 33A. Laenuleping on sõlmitud 06.08.2018, aga aruandekuupäeva seisuga on laen väljamaksmata.

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

- Luminor Bank AS (1) laenusumma 1 677 945 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 4 577 845,50 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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Tuletisinstrumendid	101 349	101 349	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 973 499	1 973 499	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 095 228	1 095 228	
Maksuvõlad	247 303	247 303	3
Muud võlad	50 973	50 973	
Intressivõlad	33 911	33 911	
Muud viitvõlad	17 062	17 062	
Saadud ettemaksed	873 898	873 898	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 267 402	2 267 402	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	51 317 730	46 862 454
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 829 433	11 715 613
Kokku tingimuslikud kohustised	64 147 163	58 578 067

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	13 661 628	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	213 797	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.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 596 399	13 524 416	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 596 399	13 524 416	
Kokku müügitulu	12 596 399	13 524 416	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	10 800 669	11 695 265	5
Kommunaalteenuste edasimüük	1 795 730	1 809 027	
Muude teenuste müügitulu	0	20 124	
Kokku müügitulu	12 596 399	13 524 416	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	19 614	16 083	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 381 196	5
Muud	564	8 456	
Kokku muud äritulud	20 178	1 405 735	

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

	2018	2017
Tehnohooldus	-171 334	-225 816
Heakord	-212 322	-205 187
Tarbimisteenused	-1 341 704	-1 309 859
Tugiteenused	-149 138	-168 530
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 874 498	-1 909 392

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-57 427	-56 015
Lähetuskulud	-933	-927
Koolituskulud	-3 188	-10 410
Riiklikud ja kohalikud maksud	-119 893	-119 413
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	210
Halduskulud	-393 644	-372 404
Sõidukite kulud	-32 280	-40 011
Esinduskulud	-8 894	-4 842
Muud	-195 914	-219 825
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-812 173	-823 637

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-561 765	-507 805
Sotsiaalmaksud	-188 308	-170 186
Kokku tööjõukulud	-750 073	-677 991
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 335 168	0	5
Muud	-26 534	-151	
Kokku muud ärikulud	-2 361 702	-151	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-908 018	-792 715
Muud intressikulud	-1 855	0
Kokku intressikulud	-909 873	-792 715

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018			2017		
	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)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Garda A/S
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	864 159	860 031

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuse liikmega seotud isik	300 000	0,5%	EUR	06.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 002	9 137

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	181 519	171 249

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 825 559 eurot (31.12.2017: 825 559 eurot) ja intressinõudest summas 38 601 eurot (31.12.2017: 34 473 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2018. aastal 4 128 eurot (2017: 3 003 eurot).

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

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

AS Kawe ainuaktsionär otsus as vähendada aktsiakapitali 6 000 018 euro võrra 93 897 olemasoleva aktsia tühistamise teel. Registripidaja on teinud vastava kande 15. märtsil 2019. Sama kuupäev on kande aluseks ettevõtte vastavas aruandes.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	44 541	3 502
Nõuded ja ettemaksed	757 397	536 252
Kokku käibevarad	801 938	539 754
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 279 939	10 279 939
Nõuded ja ettemaksed	25 244 552	22 690 702
Materiaalsed põhivarad	148 934	211 194
Kokku põhivarad	35 673 425	33 181 835
Kokku varad	36 475 363	33 721 589
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	18 385 514	0
Võlad ja ettemaksed	828 458	542 760
Kokku lühiajalised kohustised	19 213 972	542 760
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	15 895 514
Kokku pikaajalised kohustised	0	15 895 514
Kokku kohustised	19 213 972	16 438 274
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 564	549 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 924	-160 563
Kokku omakapital	17 261 391	17 283 315
Kokku kohustised ja omakapital	36 475 363	33 721 589

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 150 252	1 019 081
Muud äritulud	19 614	16 102
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 588	-32 992
Mitmesugused tegevuskulud	-506 276	-569 564
Tööjõukulud	-749 698	-677 991
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 783	-51 741
Muud ärikulud	-44	-103
Kokku ärikasum (-kahjum)	-160 523	-297 208
Intressikulud	-339 662	-261 039
Muud finantstulud ja -kulud	478 261	397 684
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 924	-160 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 924	-160 563

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-160 523	-297 208
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	63 783	51 741
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-19 614	-16 083
Kokku korrigeerimised	44 169	35 658
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 319	-17 523
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-55 398	56 330
Makstud intressid	11	9
Kokku rahavood äritegevusest	-164 422	-222 734
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-40 825	-200 372
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	58 917	16 083
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 375
Antud laenud	-3 533 500	-4 312 000
Antud laenude tagasimaksed	979 650	1 310 000
Laekunud intressid	251 350	270 663
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 284 408	-2 918 001
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 490 000	3 123 309
Saadud laenude tagasimaksed	0	-23 270
Makstud intressid	-131	-66 706
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 489 869	3 033 333
Kokku rahavood	41 039	-107 402
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 502	110 904
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 039	-107 402
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 541	3 502

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	13 661 628	2 805 778	427 345	549 127	17 443 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-160 563	-160 563
31.12.2017	13 661 628	2 805 778	427 345	388 564	17 283 315
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 279 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					68 569 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017					75 572 819
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

AS Kawe (registrikood: 10813342) 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

AS Kawe aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kawe ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „Grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 auditeerimisstandarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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 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 tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv 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 tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 grupi likvideerida 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (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 auditeerimisstandarditele (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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks 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 arvamust. 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.

Veiko Hintsov
Vandeauditori number 328
AS Deloitte Audit Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti
31. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 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)	58 678 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 469 096
Kokku	64 147 163
Jaotamine	
Kokku	64 147 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1150252	100.00%	Jah

Sidevahendid

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