



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Kawe Logistika

registrikood: 11164880

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Tulumaks	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2016. aasta majandusaastal toimis Ettevõtja klassikalise üürileandjana, hallates logistikakeskust Rae vallas. 2017. aastal jätkab Ettevõtja oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	-9,17	-6,82
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,02	0,07
Puhas käibekapital (EUR)*	-17 704 740	-1 322 780
Võlakordaja (kordades)	0,80	0,85
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,43	0,85
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	33,01	-68,57
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	18,82	-12,97

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Seisuga 31. detsember 2016 on pangalaen kajastatud lühiajalisena. Ettevõtja peab läbirääkimisi laenu pikendamiseks.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

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

OÜ Kawe Logistika juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2016 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	239 792	45 756	
Nõuded ja ettemaksed	39 418	55 142	2
Kokku käibevarad	279 210	100 898	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	11 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	27 221 994	27 221 994	4
Kokku põhivarad	27 221 994	27 232 994	
Kokku varad	27 501 204	27 333 892	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 729 477	1 146 486	5
Võlad ja ettemaksed	254 473	277 192	6
Kokku lühiajalised kohustised	17 983 950	1 423 678	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 082 507	21 929 477	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 082 507	21 929 477	
Kokku kohustised	22 066 457	23 353 155	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	2 364 725	2 364 725	
Kohustuslik reservkapital	64 020	64 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 449 430	4 711 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 554 010	-3 162 034	
Kokku omakapital	5 434 747	3 980 737	
Kokku kohustised ja omakapital	27 501 204	27 333 892	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 943 028	3 240 047	9
Muud äritulud	40	40	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-445 246	-542 331	10
Mitmesugused tegevuskulud	-253 186	-252 854	11
Muud ärikulud	-453 819	-5 805 118	12
Ärikasum (kahjum)	1 790 817	-3 360 216	
Intressikulud	-212 284	-277 069	13
Muud finantstulud ja -kulud	477	201	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 579 010	-3 637 084	
Tulumaks	-25 000	475 050	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 554 010	-3 162 034	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 790 817	-3 360 216	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	453 813	5 652 398	4,12
Kokku korrigeerimised	453 813	5 652 398	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 142	4 444	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 278	-13 705	6
Laekunud intressid	22	164	14
Kokku rahavood äritegevusest	2 247 516	2 283 085	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-466 166	-10 398	4
Antud laenud	-298 000	-11 000	2,16
Antud laenude tagasimaksed	309 000	0	2,16
Laekunud intressid	37	0	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	12 353	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-442 776	-21 398	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	180 000	165 000	5,16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 443 979	-2 324 937	5,16
Makstud intressid	-221 725	-300 223	6,13
Makstud dividendid	-100 000	0	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 610 704	-2 460 160	
Kokku rahavood	194 036	-198 473	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 756	244 229	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	194 036	-198 473	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	239 792	45 756	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 562	2 364 725	64 020	2 811 264	5 242 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 162 034	-3 162 034
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	1 900 200	1 900 200
31.12.2015	2 562	2 364 725	64 020	1 549 430	3 980 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 554 010	1 554 010
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2016	2 562	2 364 725	64 020	3 003 440	5 434 747

Täiendav informatsioon on toodud lisades 8 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

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 ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Ettevõtja omanduses olevaid kinnistuid kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses. Maad ei amortiseerita.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu 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 Ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi 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 "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

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

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

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

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

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

Tulud

Ettevõtja mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtja 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 nendega seonduvad tulud.

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 679	37 679	0	
Muud nõuded	455	455	0	
Intressinõuded	455	455	0	16
Ettemaksed	1 284	1 284	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 418	39 418	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 559	51 559	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	250	250	0	3
Muud nõuded	13 811	2 811	11 000	
Laenunõuded	11 000	0	11 000	16
Intressinõuded	37	37	0	16
Viitlaekumised	2 774	2 774	0	
Ettemaksed	522	522	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 142	55 142	11 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	37 908	0	36 909
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	7
Ettemaksukonto jääk	0		250	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 908	250	36 916

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	31 495 000
Ostud ja parendused	10 398
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 652 398
31.12.2015	25 853 000
Ostud ja parendused	466 166
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-453 813
Muud muutused	-12 353
31.12.2016	25 853 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 497 496	2 701 462
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-176 931	-177 995

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud hoone asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Sutil.

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 33 809 262 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Ettevõtja on omandanud kaks kinnistut Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas. Vastavad kinnistud on kajastatud soetusmaksumuses.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2016. aastal on üürnikud tasunud 12 353 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Bank AB (1)	12 509 763	12 509 763			1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (2)	5 219 714	5 219 714			6M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Lühiajalised laenud kokku	17 729 477	17 729 477					
Pikaajalised laenud							
Grupisisesed laenud	4 082 507	0	4 082 507	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 082 507	0	4 082 507	0			
Laenukohustised kokku	21 811 984	17 729 477	4 082 507	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB (1)	13 317 025	807 262	12 509 763	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (2)	5 558 938	339 224	5 219 714	0	6M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Grupisisesed laenud	4 200 000	0	4 200 000	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	23 075 963	1 146 486	21 929 477	0			
Laenukohustised kokku	23 075 963	1 146 486	21 929 477	0			

Laenud Nordea Bank AB Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteegiga renditavale hoonele, vaata lisa 4 ja 16, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 791	38 791	
Maksuvõlad	37 908	37 908	3
Muud võlad	88 178	88 178	
Intressivõlad	88 178	88 178	16
Saadud ettemaksed	89 596	89 596	
Kokku võlad ja ettemaksed	254 473	254 473	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 046	53 046	
Maksuvõlad	36 916	36 916	3
Muud võlad	97 348	97 348	
Intressivõlad	97 336	97 336	16
Muud viitvõlad	12	12	
Saadud ettemaksed	89 882	89 882	
Kokku võlad ja ettemaksed	277 192	277 192	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 402 752	1 239 544
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	600 688	309 886
Kokku tingimuslikud kohustised	3 003 440	1 549 430

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31. detsember 2016/2015 jagunevad osad järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 2 434 eurot
- Jaanus Kosemaale kuulub osa väärtusega 128 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 943 028	3 240 047	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 943 028	3 240 047	
Kokku müügitulu	2 943 028	3 240 047	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 497 496	2 701 462	4
Kommunaalteenuste edasimüük	430 842	485 666	
Muude teenuste müügitulu	14 690	52 919	
Kokku müügitulu	2 943 028	3 240 047	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tehnohoodus	-28 293	-25 686
Heakord	-31 812	-29 828
Tarbimisteenused	-378 649	-443 520
Tugiteenused	-1 333	-2 233
Muud teenused	-5 159	-41 064
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-445 246	-542 331

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 083	-11 004
Halduskulud	-241 920	-241 688
Muud	-183	-162
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-253 186	-252 854

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-453 813	-5 652 398	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-152 720	
Muud	-6	0	
Kokku muud ärikulud	-453 819	-5 805 118	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-128 111	-184 381	
Grupisisene intressikulu	-84 173	-92 671	16
Muud intressikulud	0	-17	
Kokku intressikulud	-212 284	-277 069	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	22	164	
Grupisisene intressitulu	455	37	16
Kokku muud finantstulud ja -kulud	477	201	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	-100 000	-25 000	-1 900 200	-475 050
Eesti	-100 000	-25 000	-1 900 200	-475 050
Kokku	-100 000	-25 000	-1 900 200	-475 050

2015. aastal tühistati emaettevõtjale välja maksmata dividendid kogusummas. 2016. aastal tehti otsus maksta välja dividende summas 100 000 eurot ning tasuti tulumaks määraga 20/80 summas 25 000 eurot.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	4 167 083	0	4 242 520
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	455	993	11 037	50 164

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	125 000	192 493	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Duarte Group	298 000	298 000	0	10 000	2%	EUR	12.2019
AS Kawe Plaza	0	11 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Aquabene	0	0	0	40 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Puit	0	0	27 000	27 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Toompuiestee Büroohoone	0	0	28 000	28 000	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	15 000	1 140 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS Kawe Plaza	11 000	0	100 000	100 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Duarte Group	0	0	10 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Aquabene	0	0	40 000	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	230 301	228 374
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	798	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue nn õde-ettevõtjale intressinõudest summas 455 eurot (31.12.2015: laenuõue 11 000 eurot ja intressinõue 37 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu antud laenult arvestati 2016. aastal 455 eurot (2015. aastal 37 eurot), vaata ka lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo emaettevõtjalt saadud laenust summas 4 082 507 eurot (31.12.2015: 4 150 000 eurot), tasumata intressivõlast summas 83 179 eurot (31.12.2015: 92 507 eurot) ja tasumata arvest summas 1 397 eurot (31.12.2015: 13 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõtjalt saadud laenult oli 2016. aastal 83 179 eurot (2015: 92 507 eurot), vaata lisa 13.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo nn õde-ettevõtjatele tasumata intressivõlast kogusummas 993 eurot (31.12.2015: laenuvõlg 50 000 eurot ja intressivõlg 164 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu õde-ettevõtjatelt saadud laenudelt arvestati 2016. aastal kogusummas 993 eurot (2015. aastal 164 eurot), vaata lisa 13.

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2017

OÜ Kawe Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Logistika OÜ osanikule:

Arvamus

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

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

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse.

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 449 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 554 010
Kokku	3 003 440
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 554 010
Kokku	1 554 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2497496	84.86%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	445532	15.14%	Ei

Sidevahendid

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