



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Kawe Invest

registrikood: 11372437

tänav a nimi, 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 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Kawe Invest (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 toimus Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2017. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Ettevõtja haldab Tallinnas, Veerenni tänaval disaini- ja loovettevõtteid koondavat Baltika Kvartalit.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	65,66	8,37
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,20	0,53
Puhas käibekapital (EUR)*	-1 238 077	-631 100
Võlakordaja (kordades)	0,63	0,66
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,61	0,65
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	13,89	121,78
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	6,11	27,59

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

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

OÜ Kawe Invest juhatusse kuulusid 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	190 783	174 789	
Nõuded ja ettemaksed	127 967	545 520	2
Kokku käibevarad	318 750	720 309	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 429	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	34 043 570	32 161 950	4
Kokku põhivarad	34 068 999	32 161 950	
Kokku varad	34 387 749	32 882 259	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	945 460	538 955	5
Võlad ja ettemaksed	611 367	812 454	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 556 827	1 351 409	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 059 357	20 358 574	5
Võlad ja ettemaksed	0	60 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	20 059 357	20 418 574	
Kokku kohustised	21 616 184	21 769 983	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	8
Ülekurss	4 484 070	4 484 070	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 625 593	-1 785 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 289	8 411 055	
Kokku omakapital	12 771 565	11 112 276	
Kokku kohustised ja omakapital	34 387 749	32 882 259	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 827 201	1 706 663	9
Muud äritulud	0	7 515 128	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-464 584	-345 075	11
Mitmesugused tegevuskulud	-234 400	-177 013	12
Muud ärikulud	-120 630	-252	13
Ärikasum (kahjum)	2 007 587	8 699 451	
Intressikulud	-348 626	-288 415	14
Muud finantstulud ja -kulud	328	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 659 289	8 411 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 289	8 411 055	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 007 587	8 699 451	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	120 629	-7 515 058	4
Kokku korrigeerimised	120 629	-7 515 058	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	392 122	-371 054	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-274 013	-470 760	6
Laekunud intressid	361	17	
Kokku rahavood äritegevusest	2 246 686	342 596	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 002 249	-8 797 950	4,6
Antud laenud	-5 000	-307	15
Antud laenude tagasimaksed	5 000	307	15
Laekunud intressid	77	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 002 172	-8 797 950	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 438 760	9 548 762	5,15
Saadud laenude tagasimaksed	-7 331 472	-614 069	5,15
Makstud intressid	-335 700	-369 759	6,14
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-108	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-228 520	8 564 934	
Kokku rahavood	15 994	109 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	174 789	65 209	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 994	109 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	190 783	174 789	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 613	4 484 070	-1 785 462	2 701 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 411 055	8 411 055
31.12.2015	2 613	4 484 070	6 625 593	11 112 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 659 289	1 659 289
31.12.2016	2 613	4 484 070	8 284 882	12 771 565

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Invest (edaspidi "Ettevõtte" 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 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 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 ja kassa saldosid.

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 laekuv 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.

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".

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni.

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 eeldatavad 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 finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades 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 müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtja 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 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 kuludid.

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 järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	58 523	58 523	0	
Ostjatelt laekumata arved	60 038	60 038	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 515	-1 515	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 446	36 446	0	3
Muud nõuded	56 993	31 564	25 429	14
Viitlaekumised	56 993	31 564	25 429	
Ettemaksed	1 434	1 434	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 396	127 967	25 429	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	77 525	77 525	0	
Ostjatelt laekumata arved	79 527	79 527	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 002	-2 002	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	467 682	467 682	0	3
Muud nõuded	2	2	0	
Intressinõuded	2	2	0	14
Ettemaksed	311	311	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	545 520	545 520	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	35 736	0	0
Intress	0	1	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 446	0	33 214	17
Ettemaksukonto jääk	0		434 468	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 446	35 737	467 682	17

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	15 628 738
Ostud ja parendused	9 018 154
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 515 058
31.12.2015	32 161 950
Ostud ja parendused	2 002 249
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-120 629
31.12.2016	34 043 570

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 392 081	1 371 412
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-152 442	-82 389

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohooned asuvad Tallinnas, Veerenni 24 ja 26.

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

2012. aastal ostetud kinnistu müügihinnast oli seisuga 31. detsember 2015 tasumata 240 000 eurot. Aastal 2016 tasuti 120 000 eurot. Müügihinna tasumise lõpptähtaeg on juunis 2017. Vaata ka lisa 6.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 22 200 000 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	17 484 082	945 460	16 538 622	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	07.2020	
Grupisisesed laenud	3 520 735	0	3 520 735	0	2%	EUR	12.2019	15
Pikaajalised laenud kokku	21 004 817	945 460	20 059 357	0				
Laenukohustised kokku	21 004 817	945 460	20 059 357	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	11 106 165	538 955	10 567 210	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	07.2020	
Grupisisesed laenud	9 791 364	0	9 791 364	0	2%	EUR	12.2019	15
Pikaajalised laenud kokku	20 897 529	538 955	20 358 574	0				
Laenukohustised kokku	20 897 529	538 955	20 358 574	0				

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

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

Samuti on saadud pangalaen tagatud ASi Kawe garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 944	55 944	0	
Maksuvõlad	35 737	35 737	0	3
Muud võlad	289 665	289 665	0	
Intressivõlad	169 665	169 665	0	
Muud viitvõlad	120 000	120 000	0	4
Saadud ettemaksed	230 021	230 021	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	611 367	611 367	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	260 715	260 715	0	
Maksuvõlad	17	17	0	3
Muud võlad	396 778	336 778	60 000	
Intressivõlad	156 739	156 739	0	
Muud viitvõlad	240 039	180 039	60 000	4
Saadud ettemaksed	214 944	214 944	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	872 454	812 454	60 000	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 627 906	5 300 474
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 656 976	1 325 119
Kokku tingimuslikud kohustised	8 284 882	6 625 593

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2016. ja 2015. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 2 483 eurot
- OÜle Jefferson Invest osa väärtusega 130 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 827 201	1 706 663	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 827 201	1 706 663	
Kokku müügitulu	2 827 201	1 706 663	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 392 081	1 371 412	4
Kommunaalteenuste edasimüük	416 572	330 583	
Muude teenuste müügitulu	18 548	4 668	
Kokku müügitulu	2 827 201	1 706 663	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	7 515 058	4
Muud	0	70	
Kokku muud äritulud	0	7 515 128	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tehnohooldus	-42 553	-43 327
Heakord	-65 927	-40 670
Tarbimisteenused	-242 329	-189 584
Tugiteenused	-96 792	-59 223
Muud teenused	-16 983	-12 271
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-464 584	-345 075

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-400	-267
Riiklikud ja kohalikud maksud	-16 063	-8 874
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	893	873
Halduskulud	-218 061	-168 596
Muud	-769	-149
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-234 400	-177 013

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-120 629	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1	0	
Muud	0	-252	
Kokku muud ärikulud	-120 630	-252	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-181 716	-133 711	
Grupisisene intressikulu	-166 910	-154 704	15
Kokku intressikulud	-348 626	-288 415	

Lisa 15 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	3 689 553	0	9 625 356
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 673	2	323 429

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	26 095	5 974 032	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Kawe Tower	5 000	5 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Aquabene	0	0	25 000	175 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Duarte Group	0	0	0	65 000	2%	EUR	12.2019
AS Kawe Plaza	0	0	182 000	245 693	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Club	0	0	17 000	17 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Puit	0	0	0	25 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Toompuiestee Büroohoone	0	0	0	19 000	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	4 891 070	69 398	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Aquabene	0	0	210 000	60 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Duarte Group	0	0	65 000	0	2%	EUR	12.2019
AS Kawe Plaza	0	0	88 692	25 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Puit	0	0	25 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Toompuiestee Büroohoone	0	0	19 000	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	234 493	0	187 163
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	819	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo emaettevõtjalt saadud tagatiseta laenust summas 3 520 734 eurot (31.12.2015: 9 468 671 eurot), tasumata intressivõlast summas 161 786 eurot (31.12.2015: 153 968 eurot) ja tasumata arvetest summas 7 032 eurot (31.12.2015: 2 717 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõtjalt saadud laenult oli 2016. aastal 161 787 eurot (2015: 153 968 eurot), vaata lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo õde-ettevõtjatele tasumata intressivõlast kogusummas 4 673 eurot (31.12.2015: laenuvõlg 322 693 ja tasumata intressid 736 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu õde-ettevõtjalt saadud laenudelt oli 2016. aastal 5 123 eurot (2015: 736 eurot), vaata lisa 14.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2017

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	31.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Invest OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Kawe Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude 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 kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 arvamusle. 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusle avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Veiko Hintsov
Vandeauditi nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 625 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 289
Kokku	8 284 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 659 289
Kokku	1 659 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2392081	84.61%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	435120	15.39%	Ei

Sidevahendid

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