



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Kawe Ärikeskus

registrikood: 14051308

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +3726679 100

e-posti aadress: info@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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte loodi 17. mail 2016. aastal. Detsembris 2016 osteti kinnistu Tallinnas, Pärnu mnt 158/Reketi tn 2. Kinnistul paiknevad kaks hoonet, mis on kasutusrendi korras välja üüritud. 2017. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana.

2018. aastal jätkab Ettevõtja klassikalise üürileandjana.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Tulu kasv (%)	100	0
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,42	0,10
Puhas käibekapital (EUR)*	-605 832	-609 029
Võlakordaja (kordades)	0,95	1,00
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,95	1,00
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	212,73	214,72
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	6,90	-0,15

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 \times 100$

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 Ärikeskus juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2017 Jaanus Kosemaa. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	372 794	64 150	
Nõuded ja ettemaksed	71 745	5 195	2
Kokku käibevarad	444 539	69 345	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	22 016 979	22 000 000	4
Kokku põhivarad	22 016 979	22 000 000	
Kokku varad	22 461 518	22 069 345	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	685 033	675 062	5
Võlad ja ettemaksed	365 338	3 312	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 050 371	678 374	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 309 827	21 424 938	5
Kokku pikaajalised kohustised	20 309 827	21 424 938	
Kokku kohustised	21 360 198	22 103 312	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 467	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 135 287	-36 467	
Kokku omakapital	1 101 320	-33 967	
Kokku kohustised ja omakapital	22 461 518	22 069 345	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	1 843 270	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 620	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-22 750	-3	11
Muud ärikulud	-2 400	-33 152	
Ärikasum (kahjum)	1 477 500	-33 155	
Intressikulud	-342 423	-3 312	12
Muud finantstulud ja -kulud	210	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 135 287	-36 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 135 287	-36 467	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 477 500	-33 155	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 400	33 152	4
Kokku korrigeerimised	2 400	33 152	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-66 550	-2 695	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	188 102	0	6
Laekunud intressid	43	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 601 495	-2 698	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-19 379	-22 033 152	4
Antud laenud	-100 000	0	14
Antud laenude tagasimaksed	100 000	0	14
Laekunud intressid	167	0	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 212	-22 033 152	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	22 100 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 105 140	0	5,14
Makstud intressid	-168 499	0	5,14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 273 639	22 100 000	
Kokku rahavood	308 644	64 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 150	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	308 644	64 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	372 794	64 150	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
17.05.2016	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-36 467	-36 467
31.12.2016	2 500	-36 467	-33 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 135 287	1 135 287
31.12.2017	2 500	1 098 820	1 101 320

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tatari Ärimaja (edaspidi "Ettevõte") 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab Rahandusministri määrus.

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 Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto 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 nüüdiseväärtuses, 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 Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulo teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtte poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. 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.

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 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 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 fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatel väljamaksetel, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, 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 (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakset).

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

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

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

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, 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 Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat

on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeetevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 386	44 386	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 642	21 642	3
Muud nõuded	0	0	
Ettemaksed	5 717	5 717	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 745	71 745	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 695	2 695	3
Muud nõuded	2 500	2 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 195	5 195	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	23 536	2 695	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 642	9	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 642	23 545	2 695	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
17.05.2016	0
Ostud ja parendused	22 033 152
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-33 152
31.12.2016	22 000 000
Ostud ja parendused	19 379
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 400
31.12.2017	22 016 979

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 507 531	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 644	0

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hooned asuvad kinnistu aadressil Pärnu mnt 158 // Reketi tn 2, Tallinn.

Kinnistu on kaetud rendilepingutega aastateni 2018-2024.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5 ja on kaetud emaettevõtte garantiiga.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	12 824 860	685 033	12 139 827	0	6M Euribor + 1,3%	EUR	12.2019	
AS Kawe	8 170 000	0	8 170 000	0	2%	EUR	12.2019	14
Pikaajalised laenud kokku	20 994 860	685 033	20 309 827					
Laenukohustised kokku	20 994 860	685 033	20 309 827					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	13 500 000	675 062	12 824 938	0	6M Euribor + 1,3%	EUR	12.2019	
AS Kawe	8 600 000	0	8 600 000	0	2%	EUR	12.2019	14
Pikaajalised laenud kokku	22 100 000	675 062	21 424 938	0				
Laenukohustised kokku	22 100 000	675 062	21 424 938	0				

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteebiga kontserni kinnistutele järgnevatel asukohtades:

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

Pangalaenu tagamiseks on antud ASi Kawe poolt garantii summas 3 500 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 703	34 703	
Maksuvõlad	23 545	23 545	3
Muud võlad	177 236	177 236	
Intressivõlad	177 236	177 236	5,14
Saadud ettemaksed	129 854	129 854	
Kokku võlad ja ettemaksed	365 338	365 338	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	3 312	3 312	
Intressivõlad	3 312	3 312	5,14
Kokku võlad ja ettemaksed	3 312	3 312	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	879 056	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	219 764	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 098 820	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 843 270	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 843 270	0	
Kokku müügitulu	1 843 270	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 507 531	0	4
Kommunaalteenuste edasimüük	332 421	0	
Muude teenuste müügitulu	3 318	0	
Kokku müügitulu	1 843 270	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016
Tehnohooldus	-47 552	0
Heakord	-39 115	0
Tarbimisteenused	-214 989	0
Tugiteenused	-36 821	0
Muud teenused	-2 143	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 620	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 089	0
Halduskulud	-12 639	0
Muud	-22	3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 750	3

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-171 856	-1 463	
Grupisisene intressikulu	-170 567	-1 849	14
Kokku intressikulud	-342 423	-3 312	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	17.05.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Muud finantstulud ja -kulud	43	0	
Grupisesed intressitulud	167	0	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	210	0	

Lisa 14 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	8 343 622	0	8 601 849

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	0	430 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS Kawe Plaza	100 000	100 000	0	0	2%	EUR	12.2019

17.05.2016 - 31.12.2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Kawe	0	0	8 600 000	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2017		17.05.2016 - 31.12.2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	8 788	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 816	0	0	0

2017. aastal on intressitulu nn õde-ettevõttele antud laenult arvestatud 167 eurot (2016. aastal 0 eurot).

Seisuga 31. detsember 2017 koosneb kohustus emaettevõttelt saadud pikaajalisest laenust summas 8 170 000 eurot (31.12.2016: 8 600 000 eurot) ja intressivõlast summas 170 567 eurot (31.12.2016: 1 849 eurot), vaata ka lisa 5. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2017. aastal 170 567 eurot (2016. aastal: 1 849 eurot).

Grupsisised 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: 28.03.2018

OÜ Kawe Ärikeskus (registrikood: 14051308) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	29.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Ärikeskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud Kawe Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 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 Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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
Vandeauditor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
30. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Ärikeskus (registrikood: 14051308) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	30.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 135 287
Kokku	1 098 820
Jaotamine	
Kokku	1 098 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1507531	81.79%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	335738	18.21%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+3726679 100
E-posti aadress	info@kawe.ee