



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: 66 79 100

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS Kawe Plaza (edaspidi ka „Ettevõtte“ või „Ettevõtja“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2014. aasta majandusaastal toimis Ettevõtja klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2015. aastal jätkab Ettevõtja oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Tulu kasv (%)	3,46	-5,87
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,32	0,90
Puhas käibekapital (EUR)*	-2 130 374	-69 506
Võlakordaja (kordades)	0,28	0,31
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,14	0,29
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	6,03	0,48
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	2,78	-0,53

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2014} - \text{müügitulu 2013}) / \text{müügitulu 2013} \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / (kohustused + omakapital)

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

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

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

ASi Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2014 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	767 014	260 407	
Nõuded ja ettemaksed	247 031	382 190	2
Kokku käibevara	1 014 045	642 597	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 644 106	1 323 680	4
Nõuded ja ettemaksed	7 219 558	7 642 558	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 920 000	9 920 000	5
Kokku põhivara	18 783 664	18 886 238	
Kokku varad	19 797 709	19 528 835	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 997 137	564 235	6
Võlad ja ettemaksed	147 282	147 868	7
Kokku lühiajalised kohustused	3 144 419	712 103	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 409 804	5 406 941	6
Kokku pikaajalised kohustused	2 409 804	5 406 941	
Kokku kohustused	5 554 223	6 119 044	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 075 693	1 075 693	9
Ülekurs	688 072	688 072	
Kohustuslik reservkapital	298 459	298 459	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 347 567	11 283 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 695	64 005	
Kokku omakapital	14 243 486	13 409 791	
Kokku kohustused ja omakapital	19 797 709	19 528 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 028 371	993 987	10
Muud äritulud	2 759	31 111	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-254 792	-241 179	
Mitmesugused tegevuskulud	-110 932	-106 777	11
Muud ärikulud	-203 236	-777 228	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	462 170	-100 086	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	320 426	-33 019	4
Intressikulud	-94 631	-90 138	13
Muud finantstulud ja -kulud	145 730	287 248	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	833 695	64 005	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 695	64 005	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	462 170	-100 086	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	198 829	777 164	5
Kokku korrigeerimised	198 829	777 164	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 879	-13 183	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	32	-8 445	7
Laekunud intressid	133	66	14
Kokku rahavood äritegevusest	663 043	655 516	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-398 534	-288 687	5
Antud laenud	-128 600	-1 894 992	15
Antud laenude tagasimaksed	551 600	740 397	15
Laekunud intressid	290 000	261 906	2,14
Muud laekumised investeerimistegevusest	188 582	156 523	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	503 048	-1 024 853	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 200 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-564 235	-555 725	6
Makstud intressid	-95 249	-93 046	7,13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-659 484	551 229	
Kokku rahavood	506 607	181 892	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	260 407	78 515	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	506 607	181 892	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	767 014	260 407	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	1 075 693	688 072	298 459	11 283 562	13 345 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	64 005	64 005
31.12.2013	1 075 693	688 072	298 459	11 347 567	13 409 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	833 695	833 695
31.12.2014	1 075 693	688 072	298 459	12 181 262	14 243 486

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte" või "Ettevõtja") 2014. 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.

Ettevõtja on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtja Eestis registreeritud emaettevõtja AS Kawe, kellel kuulub aktsiatega esindatud häälest 100%.

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 osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa jääke.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumit/kahjumit ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei

suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

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

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

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse 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.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, 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 saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus 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 kohustused on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 sissemaid, 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 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

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

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

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

Kasumiaruandes kirjel "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 emaeettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 775	52 775	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 935	11 935	0	0	3
Muud nõuded	7 401 572	182 014	7 219 558	0	
Laenunõuded	7 219 558	0	7 219 558	0	15
Intressinõuded	170 891	170 891	0	0	15
Viitlaekumised	11 123	11 123	0	0	5
Ettemaksed	307	307	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 466 589	247 031	7 219 558	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 487	51 487	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 100	15 100	0	0	3
Muud nõuded	7 957 852	315 294	7 642 558	0	
Laenunõuded	7 642 558	0	7 642 558	0	15
Intressinõuded	315 294	315 294	0	0	15
Ettemaksed	309	309	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 024 748	382 190	7 642 558	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14 417	0	8 910
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 435	0	14 616	0
Ettemaksukonto jääk	500		484	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 935	14 417	15 100	8 910

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10977687	OÜ Kawe Tööstus	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
OÜ Kawe Club	592 870	0	0	0	311 999	0	904 869
OÜ Kawe Tööstus	730 810	0	0	0	8 427	0	739 237
Kokku	1 323 680	0	0	0	320 426	0	1 644 106

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	10 565 000
Ostud ja parendused	288 687
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-777 164
Muud muutused	-156 523
31.12.2013	9 920 000
Ostud ja parendused	398 534
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-198 829
Muud muutused	-199 705
31.12.2014	9 920 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	785 898	770 946
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-68 203	-70 196

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Pärnu mnt 15.

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2014. aastal on üürnikud tasunud 188 582 eurot, vaata ka lisa 2.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	1 442 398	1 442 398	0	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	07.2015
Swedbank AS (2)	475 420	475 420	0	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	10.2015
Swedbank AS (3)	354 244	50 190	304 054	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	04.2017
Swedbank AS (4)	1 046 918	141 168	905 750	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	02.2017
Swedbank AS (5)	887 961	887 961	0	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (6)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	04.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 406 941	2 997 137	2 409 804	0			
Laenukohustused kokku	5 406 941	2 997 137	2 409 804	0			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	1 691 499	249 101	1 442 398	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	07.2015
Swedbank AS (2)	553 896	78 476	475 420	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	10.2015
Swedbank AS (3)	403 884	49 640	354 244	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	04.2017
Swedbank AS (4)	1 186 537	139 619	1 046 918	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	02.2017
Swedbank AS (5)	935 360	47 399	887 961	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (6)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	04.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 971 176	564 235	5 406 941				
Laenukohustused kokku	5 971 176	564 235	5 406 941				

Laenud 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.

Saadud pangalaenud on tagatud ASi Kawe garantiiga.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 874	27 874	0	0	
Maksuvõlad	14 417	14 417	0	0	3
Muud võlad	2 922	2 922	0	0	
Intressivõlad	2 922	2 922	0	0	
Saadud ettemaksed	102 069	102 069	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	68 612	68 612	0	0	
Muud saadud ettemaksed	33 457	33 457	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 282	147 282	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 250	29 250	0	0	
Maksuvõlad	8 910	8 910	0	0	3
Muud võlad	3 540	3 540	0	0	
Intressivõlad	3 540	3 540	0	0	
Saadud ettemaksed	106 168	106 168	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	63 528	63 528	0	0	
Muud saadud ettemaksed	42 640	42 640	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 868	147 868	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	9 745 010	8 964 578
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 436 252	2 382 989
Kokku tingimuslikud kohustused	12 181 262	11 347 567

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 028 371	993 987	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 028 371	993 987	
Kokku müügitulu	1 028 371	993 987	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	785 898	770 946	5
Kommunaalteenuste edasimüük	233 970	208 280	
Muude teenuste müügitulu	8 503	14 761	
Kokku müügitulu	1 028 371	993 987	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 228	-8 935
Halduskulud	-102 173	-97 550
Muud	-531	-292
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-110 932	-106 777

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-198 829	-777 164	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-64	
Muud	-4 407	0	
Kokku muud ärikulud	-203 236	-777 228	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-94 546	-90 104
Muud intressikulud	-85	-34
Kokku intressikulud	-94 631	-90 138

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	145 597	289 422	15
Intressitulu hoiustelt	133	66	
Muud finantskulud	0	-2 240	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	145 730	287 248	

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6 222 935	7 749	6 380 000	7 464
Tütarettevõtjad	822 524	0	1 183 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	346 450	0	394 852	0

2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	158 371	100 000	180 000
Tütarettevõtjad	0	28 600	371 600

2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	126 302	1 721 200	111 846
Tütarettevõtjad	0	150 792	363 811
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	23 000	264 740

Seisuga 31. detsember 2014 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 6 100 000 eurot (31.12.2013: 6 180 000 eurot), intressinõudest summas 121 475 eurot (31.12.2013: 200 000 eurot) ja tasumata arvest summas 1 460 eurot (31.12.2013: 0 eurot)
- tütarettevõtjatele antud pikaajalisest laenust summas 800 000 eurot (31.12.2013: 1 143 000 eurot) ja intressinõudest summas 22 524 eurot (31.12.2013: 40 000 eurot).

2014. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 14):

- emaettevõtjale antud laenult 121 475 eurot (2012: 165 702 eurot)
- tütarettevõtjale antud laenult 22 524 eurot (2013: 53 045 eurot)
- konsolideerimisgrupi ettevõtjatele antud laenudelt 0 eurot (2012: 7 909 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 2% (2013: 4%) aastas, lõpptähtajaga detsember 2017.

Seisuga 31. detsember 2014 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 391 558 eurot (31.12.2013: 391 558 eurot) ja intressinõudest summas 26 892 eurot (31.12.2013: 75 924 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2014. aastal 1 598 eurot (2012: 6 391 eurot), vaata lisa 14.

Juhatusel liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% (2013: 2%) aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

Seisuga 31. detsember 2014 on tasumata arve ASile Kawe summas 7 749 eurot (31.12.2012: 7 464 eurot), vaata ka lisa 7.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2015

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	20.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS KAWE Plaza aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud AS KAWE Plaza raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2014, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS KAWE Plaza finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2014 ületavad oluliselt käibevarasid ning ettevõtte põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi. Eelpool nimetatud asjaolu annab põhjuse kahelda ettevõtte võimes jätkata tegutseva majandusüksusena. Ettevõtte tegevuse jätkuvus sõltub ettevõtte võimest genereerida piisavalt rahavoogusid, et täita jooksvaid kohustusi ning ettevõtte kokkulepetest pangaga, et refinantseerida lühiajalisi tagatisega võlakohustusi, mis on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 6. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Monika Peetson
Vandeaudiitor nr 555
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
25. märts 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	25.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 347 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 695
Kokku	12 181 262
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	833 695
Kokku	833 695

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	785898	76.42%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	242473	23.58%	Ei

Sidevahendid

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