



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: 667 9100

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	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 9 Aktsiakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

2015. aasta majandusaastal toimis Ettevõtja klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2016. aastal jätkab Ettevõtja oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2015	2014
Tulu kasv (%)	0,27	3,46
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,83	0,32
Puhas käibekapital (EUR)*	-83 138	-2 130 374
Võlakordaja (kordades)	0,25	0,28
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,23	0,14
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	21,92	6,03
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	11,61	2,78

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} \times 100$

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 $\times 100$

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

ASi Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2015 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	71 980	767 014	
Nõuded ja ettemaksed	321 723	247 031	2
Kokku käibevara	393 703	1 014 045	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 385 972	1 644 106	4
Nõuded ja ettemaksed	8 688 499	7 219 558	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 127 000	9 920 000	5
Kokku põhivara	23 201 471	18 783 664	
Kokku varad	23 595 174	19 797 709	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	289 174	2 997 137	6
Võlad ja ettemaksed	187 667	147 282	7
Kokku lühiajalised kohustused	476 841	3 144 419	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 368 947	2 409 804	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 368 947	2 409 804	
Kokku kohustused	5 845 788	5 554 223	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 075 693	1 075 693	9
Ülekurss	688 072	688 072	
Kohustuslik reservkapital	298 459	298 459	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 181 262	11 347 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 505 900	833 695	
Kokku omakapital	17 749 386	14 243 486	
Kokku kohustused ja omakapital	23 595 174	19 797 709	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 031 184	1 028 371	10
Muud äritulud	2 002 135	2 759	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-243 380	-254 792	12
Mitmesugused tegevuskulud	-104 761	-110 932	13
Muud ärikulud	0	-203 236	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 685 178	462 170	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	741 866	320 426	4
Intressikulud	-76 661	-94 631	15
Muud finantstulud ja -kulud	155 517	145 730	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 505 900	833 695	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 505 900	833 695	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 685 178	462 170	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 976 935	198 829	5
Kokku korrigeerimised	-1 976 935	198 829	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 744	1 879	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	38 237	32	7
Laekunud intressid	16	133	16
Kokku rahavood äritegevusest	688 752	663 043	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-289 141	-398 534	5
Antud laenud	-1 973 466	-128 600	2;17
Antud laenude tagasimaksed	504 525	551 600	2;17
Laekunud intressid	144 000	290 000	2;17
Muud laekumised investeerimistegevusest	53 629	188 582	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 560 453	503 048	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 730 305	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-5 479 125	-564 235	6
Makstud intressid	-74 513	-95 249	7;15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	176 667	-659 484	
Kokku rahavood	-695 034	506 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	767 014	260 407	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-695 034	506 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 980	767 014	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 505 900	3 505 900
31.12.2015	1 075 693	688 072	298 459	15 687 162	17 749 386

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte" või "Ettevõtja") 2015. 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 laekuvana 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 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 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 õiglane 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.

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 vastavat lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, 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 õiglases 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 kuludid 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

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) 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 ematettevõtjaid, 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	115 767	115 767	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 150	21 150	0	0	3
Muud nõuded	8 870 891	182 392	8 688 499	0	
Laenunõuded	8 688 499	0	8 688 499	0	17
Intressinõuded	182 392	182 392	0	0	17
Ettemaksed	2 414	2 414	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 010 222	321 723	8 688 499	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	17
Intressinõuded	170 891	170 891	0	0	17
Viitlaekumised	11 123	11 123	0	0	
Ettemaksed	307	307	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 466 589	247 031	7 219 558	0	

Seisuga 31.12.2015 sisaldavad nõuded ostjate vastu üürnike poolt hüvitatavaid kinnisvarainvesteeringu parendusi kogusummas 16 570 eurot, vaata ka lisa 5.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	21 986	0	14 396
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 293	13	11 435	21
Ettemaksukonto jääk	4 857		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 150	21 999	11 935	14 417

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Muud muutused	31.12.2015
OÜ Kawe Club	904 869	728 847	1 633 716
OÜ Kawe Tööstus	739 237	13 019	752 256
Kokku	1 644 106	741 866	2 385 972

25. novembril 2015 sõlmisid ASi Kawe Plaza tütarettevõtja OÜ Kawe Tööstus ja emaettevõtja AS Kawe juhatused ühinemislepingu, mille kohaselt ühendatakse OÜ Kawe Tööstus ASiga Kawe ja OÜ Kawe Tööstus likvideeritakse Äriregistrist. Ühinemise bilansipäev on 01. jaanuar 2016.

Bilansipäevajärgselt on OÜ Kawe Tööstus likvideeritud ning ühendatud emaettevõtja ASiga Kawe.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	289 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 976 935
Muud muutused	-59 076
31.12.2015	12 127 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	792 916	785 898
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 802	-68 203

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. 2015. aastal on üürnikud tasunud 53 629 eurot (2014: 188 582 eurot), vaata ka lisa 2.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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	5 647 121	289 174	5 357 947	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2018	
Grupisisesed laenud	11 000	0	11 000	0	2%	EUR	12.2019	17
Pikaajalised laenud kokku	5 658 121	289 174	5 368 947	0				
Laenukohustused kokku	5 658 121	289 174	5 368 947	0				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				

2015. aastal refinantseeriti kõik ASi Kawe Plaza poolt varem võetud pangalaenud, samuti refinantseeriti öde-ettevõtja pangalaenude kohustused summas 692 323 eurot.

Laen(ud) 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 pangalaen(ud) on tagatud ASi Kawe garantiiga.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 348	32 348	0	0	
Maksuvõlad	21 999	21 999	0	0	3
Muud võlad	5 070	5 070	0	0	
Intressivõlad	5 070	5 070	0	0	
Saadud ettemaksed	128 250	128 250	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	83 489	83 489	0	0	
Muud saadud ettemaksed	44 761	44 761	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	187 667	187 667	0	0	

	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	12 549 730	9 745 010
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 137 432	2 436 252
Kokku tingimuslikud kohustused	15 687 162	12 181 262

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 031 184	1 028 371	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 031 184	1 028 371	
Kokku müügitulu	1 031 184	1 028 371	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	792 916	785 898	5
Kommunaalteenuste edasimüük	221 607	233 970	
Muude teenuste müügitulu	16 661	8 503	
Kokku müügitulu	1 031 184	1 028 371	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 976 935	0	5
Muud	25 200	2 759	
Kokku muud äritulud	2 002 135	2 759	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tehnohoodlus	-23 971	-23 580
Heakord	-18 474	-16 050
Tarbimisteenused	-170 049	-186 052
Tugiteenused	-20 712	-22 120
Muud teenused	-10 174	-6 990
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-243 380	-254 792

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 002	-8 228
Halduskulud	-96 536	-102 173
Muud	-223	-531
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-104 761	-110 932

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-198 829	5
Muud	0	-4 407	
Kokku muud ärikulud	0	-203 236	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-76 595	-94 546	
Grupisisene intressikulu	-39	0	17
Muud intressikulud	-27	-85	
Kokku intressikulud	-76 661	-94 631	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Seotud osapoolte intressitulu	155 501	145 597	17
Intressitulu hoiustelt	16	133	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	155 517	145 730	

Lisa 17 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6 918 837	2 193	6 222 935	7 749
Tütarettevõtjad	638 109	0	822 524	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	760 848	11 039	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554 400	0	346 450	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	99 649	51 106	831 000	-147 525	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	55 450	-232 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	881 016	-125 000	11 307	-307
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	206 000	0	0	0
2014	Ostud		Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtja		158 371		100 000	-180 000	
Tütarettevõtjad		0		28 600	-371 600	

Seisuga 31. detsember 2015 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 6 783 475 eurot (31.12.2014: 6 100 000 eurot), intressinõudest summas 134 059 eurot (31.12.2014: 121 475 eurot) ja tasumata arvest summas 1 303 eurot (31.12.2014: 1 460 eurot)
- tütaretevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 623 450 eurot (31.12.2014: 800 000 eurot) ja intressinõudest summas 14 659 eurot (31.12.2014: 22 524 eurot)
- õde-ettevõtjatele antud pikaajalistest laenudest kogusummas 756 016 eurot ja intressinõudest kogusummas 4 832 eurot (31.12.2014: saldod puudusid).

2015. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 16):

- emaettevõtjale antud laenult 134 059 eurot (2014: 121 475 eurot)
- tütaretevõtjale antud laenult 14 659 eurot (2014: 22 524 eurot)
- õde-ettevõtjatele antud laenudelt 4 832 eurot.

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

Seisuga 31. detsember 2015 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 525 558 eurot (31.12.2014: 391 558 eurot) ja intressinõudest summas 28 842 eurot (31.12.2014: 26 892 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2015. aastal 1 951 eurot (2014: 1 598 eurot), vaata lisa 16. Juhatuse liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

Seisuga 31. detsember 2015 on tasumata arve ASile Kawe summas 2 193 eurot (31.12.2014: 7 749 eurot), vaata ka lisa 7.

Seisuga 31. detsember 2015 koosneb kohustuste saldo õde-ettevõtjalt saadud pikaajalisest laenust summas 11 000 eurot ja tasumata intressivõlast summas 39 eurot (31.12.2014: saldod puuduvad), vaata ka lisa 6 ja 7. Intressikulu saadud tagatiseta laenudelt oli aruandeperioodil 39 eurot, vaata lisa 15.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2016

AS Kawe Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Plaza AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud Kawe Plaza AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2015, 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 Kawe Plaza AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

31. märts 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 181 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 505 900
Kokku	15 687 162
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 505 900
Kokku	3 505 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	792916	76.89%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	238268	23.11%	Ei

Sidevahendid

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