



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Kawe Logistika

registrikood: 11164880

tänav a nimi number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

2017. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates logistikakeskust Rae vallas. 2018. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Tulu kasv (%)	-4,20	-9,17
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,23	0,02
Puhas käibekapital (EUR)*	-740 950	-17 704 740
Võlakordaja (kordades)	0,75	0,80
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,75	0,43
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	18,20	33,01
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	5,10	18,82

* 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 Logistika juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2017 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	162 333	239 792	
Nõuded ja ettemaksed	55 650	39 418	2
Kokku käibevarad	217 983	279 210	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 238 994	27 221 994	4
Kokku põhivarad	26 238 994	27 221 994	
Kokku varad	26 456 977	27 501 204	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	783 048	17 729 477	5
Võlad ja ettemaksed	175 885	254 473	6
Kokku lühiajalised kohustised	958 933	17 983 950	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 085 423	4 082 507	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 085 423	4 082 507	
Kokku kohustised	20 044 356	22 066 457	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	2 364 725	2 364 725	
Kohustuslik reservkapital	64 020	64 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 903 440	1 449 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 077 874	1 554 010	
Kokku omakapital	6 412 621	5 434 747	
Kokku kohustised ja omakapital	26 456 977	27 501 204	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 819 566	2 943 028	9
Muud äritulud	8 440	40	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-275 427	-445 246	10
Mitmesugused tegevuskulud	-338 195	-253 186	11
Muud ärikulud	-912 851	-453 819	12
Ärikasum (kahjum)	1 301 533	1 790 817	
Intressikulud	-198 700	-212 284	13
Muud finantstulud ja -kulud	41	477	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 102 874	1 579 010	
Tulumaks	-25 000	-25 000	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 077 874	1 554 010	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 301 533	1 790 817	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	912 844	453 813	4,12
Kokku korrigeerimised	912 844	453 813	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 687	16 142	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-77 942	-13 278	6
Laekunud intressid	41	22	14
Kokku rahavood äritegevusest	2 119 789	2 247 516	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 153	-466 166	4
Antud laenud	0	-298 000	2,16
Antud laenude tagasimaksed	0	309 000	2,16
Laekunud intressid	455	37	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	88 309	12 353	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	70 611	-442 776	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	180 000	5,16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 943 514	-1 443 979	5,16
Makstud intressid	-199 345	-221 725	6,13
Makstud dividendid	-100 000	-100 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	-25 000	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 267 859	-1 610 704	
Kokku rahavood	-77 459	194 036	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	239 792	45 756	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77 459	194 036	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	162 333	239 792	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 562	2 364 725	64 020	1 549 430	3 980 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 554 010	1 554 010
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2016	2 562	2 364 725	64 020	3 003 440	5 434 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 077 874	1 077 874
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2017	2 562	2 364 725	64 020	3 981 314	6 412 621

Täiendav informatsioon on toodud lisades 8 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Logistika (edaspidi "Ettevõte") 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse 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 nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjate 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 laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte 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 Ettevõtte 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.

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

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

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

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui 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 finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavalt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, 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 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

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

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et 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 emaettevõtet, 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	48 243	48 243	
Ettemaksed	7 407	7 407	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 650	55 650	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 679	37 679	
Muud nõuded	455	455	
Intressinõuded	455	455	16
Ettemaksed	1 284	1 284	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 418	39 418	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	54 922	0	37 908
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	54 932	0	37 908

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	25 853 000
Ostud ja parendused	466 166
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-453 813
Muud muutused	-12 353
31.12.2016	25 853 000
Ostud ja parendused	18 153
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-912 844
Muud muutused	-88 309
31.12.2017	24 870 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 542 239	2 497 496
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-200 725	-176 931

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

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 33 809 262 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank AB (publ) Rootsi, vaata lisa 5.

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

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2017. aastal on üürnikud tasunud 88 309 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB (1)	11 704 696	552 582	11 152 114	0	3M Euribor +1,5%	EUR	10.2022
Nordea Bank AB (2)	4 881 268	230 466	4 650 802	0	3M Euribor +1,5%	EUR	10.2022
Grupisisesed laenud	3 282 507	0	3 282 507	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	19 868 471	783 048	19 085 423	0			
Laenukohustised kokku	19 868 471	783 048	19 085 423	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Bank AB (1)	12 509 763	12 509 763			1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (2)	5 219 714	5 219 714			6M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017
Lühiajalised laenud kokku	17 729 477	17 729 477					
Pikaajalised laenud							
Grupisisesed laenud	4 082 507	0	4 082 507	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 082 507	0	4 082 507	0			
Laenukohustised kokku	21 811 984	17 729 477	4 082 507	0			

Laenud Nordea Bank AB (publ) Rootsilt on tagatud hüpoteegiga renditavale hoonele, vaata lisa 4 ja 16, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 905	30 905	
Maksuvõlad	54 932	54 932	3
Muud võlad	87 533	87 533	
Intressivõlad	87 533	87 533	16
Saadud ettemaksed	2 515	2 515	
Kokku võlad ja ettemaksed	175 885	175 885	

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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 185 015	2 402 752
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	796 254	600 688
Kokku tingimuslikud kohustised	3 981 269	3 003 440

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31. detsember 2017/2016 jagunevad osad järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 819 566	2 943 028	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 819 566	2 943 028	
Kokku müügitulu	2 819 566	2 943 028	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 542 239	2 497 496	4
Kommunaalteenuste edasimüük	258 906	430 842	
Muude teenuste müügitulu	18 421	14 690	
Kokku müügitulu	2 819 566	2 943 028	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tehnohooldus	-25 045	-28 293
Heakord	-34 543	-31 812
Tarbimisteenused	-206 083	-378 649
Tugiteenused	-2 489	-1 333
Muud teenused	-7 267	-5 159
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-275 427	-445 246

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 025	-11 083
Halduskulud	-291 392	-241 920
Lepingutasud	-35 651	0
Muud	-127	-183
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-338 195	-253 186

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-912 844	-453 813	4
Muud	-7	-6	
Kokku muud ärikulud	-912 851	-453 819	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-119 050	-128 111	
Grupisisene intressikulu	-79 650	-84 173	16
Kokku intressikulud	-198 700	-212 284	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	41	22	
Grupisisene intressitulu	0	455	16
Kokku muud finantstulud ja -kulud	41	477	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	-100 000	-25 000	-100 000	-25 000
Eesti	-100 000	-25 000	-100 000	-25 000
Kokku	-100 000	-25 000	-100 000	-25 000

2017. aastal tehti otsus maksta välja dividende summas 100 000 eurot ning tasuti tulumaks määraga 20/80 summas 25 000 eurot.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 362 157	0	4 167 083
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	455	993

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	0	800 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS Kawe Plaza	0	0	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Aquabene	0	0	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Puit	0	0	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Toompuiestee Büroohoone	0	0	0	0	2%	EUR	12.2019

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

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	260 858	230 301
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32	798

Seisuga 31. detsember 2017 nõuded õde-ettevõttele puuduvad (31.12.2016: intressinõue 455 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu antud laenult 2017. aastal ei arvestatud (2016. aastal 455 eurot), vaata ka lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2017 koosneb kohustuste saldo emettevõttelt saadud laenust summas 3 282 507 eurot (31.12.2016: 4 082 507 eurot), tasumata intressivõlast summas 79 650 eurot (31.12.2016: 83 179 eurot). Tasumata arved seisuga 31.12.2017 puudusid (31.12.2016: 1 397 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emettevõttelt saadud laenult oli 2017. aastal 79 650 eurot (2016: 83 179 eurot), vaata lisa 13.

Grupisiseseid saadud laenuid 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 Logistika (registrikood: 11164880) 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 Logistika OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Kawe Logistika 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 teatud 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 märkimisväärset 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 Logistika (registrikood: 11164880) 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)	2 903 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 077 874
Kokku	3 981 314
Jaotamine	
Kokku	3 981 314

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2542239	90.16%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	277283	9.83%	Ei

Sidevahendid

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