



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Kawe Invest

registrikood: 11372437

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

Tegevusaruanne

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

2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2019. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Ettevõtte haldab Tallinnas, Veerenni tänaval disaini- ja loovettevõtteid koondavat Baltika Kvartalit.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Tulu kasv (%)	4,69	8,14
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,03	0,20
Puhas käibekapital (EUR)*	-5 963 474	-1 190 025
Võlakordaja (kordades)	0,57	0,57
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,49	0,55
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	2,67	21,72
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	2,17	9,60

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara - lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

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

OÜ Kawe Invest juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2018 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 773	105 883	
Nõuded ja ettemaksed	161 123	183 524	2
Kokku käibevarad	211 896	289 407	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	2 480	2
Kinnisvarainvesteeringud	37 745 450	36 344 468	4
Kokku põhivarad	37 745 450	36 346 948	
Kokku varad	37 957 346	36 636 355	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 272 170	956 059	5
Võlad ja ettemaksed	903 200	523 373	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 175 370	1 479 432	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 468 537	19 273 298	5
Kokku pikaajalised kohustised	15 468 537	19 273 298	
Kokku kohustised	21 643 907	20 752 730	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	8
Ülekurss	4 484 070	4 484 070	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 396 942	8 284 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 814	3 112 060	
Kokku omakapital	16 313 439	15 883 625	
Kokku kohustised ja omakapital	37 957 346	36 636 355	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 200 468	3 057 214	9
Muud äritulud	341	1 061 870	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-489 191	-482 994	11
Mitmesugused tegevuskulud	-338 357	-261 451	12
Muud ärikulud	-1 684 753	0	13
Ärikasum (kahjum)	688 508	3 374 639	
Intressikulud	-258 728	-262 607	14
Muud finantstulud ja -kulud	34	28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	429 814	3 112 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 814	3 112 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	688 508	3 374 639	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 684 732	-1 061 870	4
Kokku korrigeerimised	1 684 732	-1 061 870	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 881	-32 439	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	379 126	6 355	6
Laekunud intressid	34	28	
Kokku rahavood äritegevusest	2 777 281	2 286 713	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 087 210	-1 437 315	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 496	198 287	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 085 714	-1 239 028	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 331 500	450 000	5,15
Saadud laenude tagasimaksed	-1 820 150	-1 225 460	5,15
Makstud intressid	-258 027	-357 125	6,15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	253 323	-1 132 585	
Kokku rahavood	-55 110	-84 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	105 883	190 783	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 110	-84 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 773	105 883	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 613	4 484 070	8 284 882	12 771 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 112 060	3 112 060
31.12.2017	2 613	4 484 070	11 396 942	15 883 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	429 814	429 814
31.12.2018	2 613	4 484 070	11 826 756	16 313 439

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Invest (edaspidi "Ettevõte") 2018. 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 täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu 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 osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa saldosid.

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

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige 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. Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid**ETTEVÕTE RENDILEANDJANA**

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

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

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

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamise 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 grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

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

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

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

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

Tulud

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

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

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

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

Kulud

Kuludid 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 emettevõtet, 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64 603	64 603	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83 038	83 038	0	3
Muud nõuded	3 854	3 854	0	
Viitlaekumised	3 854	3 854	0	
Ettemaksed	9 628	9 628	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 123	161 123	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	110 138	110 138	0	
Ostjatelt laekumata arved	111 228	111 228	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 090	-1 090	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 764	51 764	0	3
Muud nõuded	16 737	14 257	2 480	
Viitlaekumised	16 737	14 257	2 480	
Ettemaksed	7 365	7 365	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 004	183 524	2 480	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	32 211	0	0	44 125
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 827	12	51 376	12
Ettemaksukonto jääk	0		388	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 038	12	51 764	44 137

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	34 043 570
Ostud ja parendused	1 437 315
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 061 870
Muud muutused	-198 287
31.12.2017	36 344 468
Ostud ja parendused	3 087 210
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 684 732
Muud muutused	-1 496
31.12.2018	37 745 450

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 712 676	2 584 806
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-221 422	-176 517

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud büroohoone asuvad Tallinnas, Veerenni 24 ja 26.

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

Ettevõtte soetas 2018. aastal kinnistu aadressil Vana-Lõuna 13.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 25 620 000 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Grupisisesed laenud	4 247 182	4 247 182			2%	EUR	12.2019
Lühiajalised laenud kokku	4 247 182	4 247 182					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	16 493 525	1 024 988	15 468 537	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	07.2020
Pikaajalised laenud kokku	16 493 525	1 024 988	15 468 537	0			
Laenukohustised kokku	20 740 707	5 272 170	15 468 537	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	16 538 623	956 059	15 582 564	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	07.2020
Grupisisesed laenud	3 690 734	0	3 690 734	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	20 229 357	956 059	19 273 298	0			
Laenukohustised kokku	20 229 357	956 059	19 273 298	0			

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
 - Tallinnas, Türi 9
 - Tallinnas, Veerenni 24
 - Tallinnas, Vana-Lõuna 15
 - Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.
- Samuti on saadud pangalaen tagatud ASi Kawe garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	509 130	509 130	
Maksuvõlad	12	12	3
Muud võlad	77 747	77 747	
Intressivõlad	75 847	75 847	
Muud viitvõlad	1 900	1 900	
Saadud ettemaksed	316 311	316 311	
Kokku võlad ja ettemaksed	903 200	903 200	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	84 483	84 483	
Maksuvõlad	44 137	44 137	3
Muud võlad	75 146	75 146	
Intressivõlad	75 146	75 146	
Muud viitvõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	319 607	319 607	
Kokku võlad ja ettemaksed	523 373	523 373	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 461 405	9 117 554
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 365 351	2 279 389
Kokku tingimuslikud kohustised	11 826 756	11 396 943

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2018. ja 2017. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 200 468	3 057 214	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 200 468	3 057 214	
Kokku müügitulu	3 200 468	3 057 214	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 712 676	2 584 806	4
Kommunaalteenuste edasimüük	473 600	454 739	
Muude teenuste müügitulu	14 192	17 669	
Kokku müügitulu	3 200 468	3 057 214	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 061 870	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	311	0	
Muud	30	0	
Kokku muud äritulud	341	1 061 870	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tehnohooldus	-48 285	-52 580
Heakord	-70 459	-66 733
Tarbimisteenused	-277 022	-251 600
Tugiteenused	-83 316	-101 857
Muud teenused	-10 109	-10 224
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-489 191	-482 994

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-17 314	-17 177
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	210
Halduskulud	-320 199	-243 363
Muud	-844	-1 121
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-338 357	-261 451

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 684 732	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-21	0	
Kokku muud ärikulud	-1 684 753	0	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-185 905	-189 992	
Grupisisene intressikulu	-72 823	-72 615	15
Kokku intressikulud	-258 728	-262 607	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	641	4 318 005	635	3 564 131
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 000	0	202 167

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	1 381 500	625 052	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
AS Kawe Plaza	0	200 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Club	0	0	2%	EUR	12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	0	0	50 000	80 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS Kawe Plaza	0	0	300 000	100 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Club	0	0	100 000	100 000	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	306 213	39 914	258 481	22 873
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	125	0	0

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue emaettevõttele tasumata arvete summast 641 eurot (31.12.2017: 634 eurot).

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb kohustuste saldo emaettevõttelt saadud tagatiseta laenust summas 4 247 182 eurot (31.12.2017: 3 490 734 eurot), tasumata intressivõlast summas 70 823 eurot (31.12.2017: 69 948 eurot) ja tasumata arvetest summas 0 eurot (31.12.2017: 3 448 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult oli 2018. aastal 70 823 eurot (2017: 69 948 eurot), vaata lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb kohustuste saldo õde-ettevõttele tasumata laenuvõlast 0 eurot ja intressivõlast kogusummas 2 000 eurot (31.12.2017: laenuvõlg 200 000 eurot ja tasumata intressid 2 167 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu õde-ettevõttelt saadud laenudelt oli 2018. aastal 2 000 eurot (2017: 2 667 eurot), vaata lisa 14.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

OÜ Kawe Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kawe Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kawe Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti 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 arvamusel.

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 kindlust andvat järeldust.

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti 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 rakendatav, 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot 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

Vandeauditori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Auditioretevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti

31. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Invest (registrikood: 11372437) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 396 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 814
Kokku	11 826 756
Jaotamine	
Kokku	11 826 756

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2712676	84.76%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	487792	15.24%	Ei

Sidevahendid

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