



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Kawe Ärikeskus

registrikood: 14051308

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +3726679 100

e-posti aadress: info@kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte omab kinnistut Tallinnas, Pärnu mnt 158/Reketi tn 2. Kinnistul paiknevad kaks hoonet, mis on kasutusrendi korras välja üüritud. 2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana.

2019. aastal jätkab Ettevõtja klassikalise üürileandjana.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Tulu kasv (%)	-0,90	100
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,06	0,42
Puhas käibekapital (EUR)*	-19 937 491	-605 832
Võlakordaja (kordades)	0,99	0,95
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,95
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-140,48	212,73
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-312,72	6,90

* 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 Ärikeskus juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2018 Jaanus Kosemaa. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	204 724	372 794	
Nõuded ja ettemaksed	1 141 740	71 745	2
Kokku käibevarad	1 346 464	444 539	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	20 130 000	22 016 979	4
Kokku põhivarad	20 130 000	22 016 979	
Kokku varad	21 476 464	22 461 518	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 739 826	685 033	5
Võlad ja ettemaksed	544 129	365 338	6
Kokku lühiajalised kohustised	21 283 955	1 050 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	20 309 827	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	20 309 827	
Kokku kohustised	21 283 955	21 360 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 098 820	-36 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-908 811	1 135 287	
Kokku omakapital	192 509	1 101 320	
Kokku kohustised ja omakapital	21 476 464	22 461 518	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 826 714	1 843 270	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-360 086	-340 620	10
Mitmesugused tegevuskulud	-151 773	-22 750	11
Muud ärikulud	-1 916 872	-2 400	4
Ärikasum (kahjum)	-602 017	1 477 500	
Intressikulud	-320 056	-342 423	12
Muud finantstulud ja -kulud	13 262	210	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-908 811	1 135 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-908 811	1 135 287	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-602 017	1 477 500	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 916 666	2 400	4
Kokku korrigeerimised	1 916 666	2 400	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 330	-66 550	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 715	188 102	6
Laekunud intressid	29	43	
Kokku rahavood äritegevusest	1 285 063	1 601 495	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-29 687	-19 379	4
Antud laenud	-590 000	-100 000	14
Antud laenude tagasimaksed	0	100 000	14
Laekunud intressid	0	167	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-619 687	-19 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-685 033	-1 105 140	5
Makstud intressid	-148 413	-168 499	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-833 446	-1 273 639	
Kokku rahavood	-168 070	308 644	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	372 794	64 150	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-168 070	308 644	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	204 724	372 794	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	-36 467	-33 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 135 287	1 135 287
31.12.2017	2 500	1 098 820	1 101 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-908 811	-908 811
31.12.2018	2 500	190 009	192 509

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Ärikeskus (edaspidi "Ettevõtte") 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida 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 seisu.

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

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

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

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

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatel väljamaksetel, 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 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 õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

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

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

Kulud

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

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

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereleikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	78 810	78 810	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 570	21 570	3
Muud nõuded	1 034 667	1 034 667	
Laenunõuded	1 020 000	1 020 000	14
Intressinõuded	14 667	14 667	14
Ettemaksed	6 693	6 693	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 141 740	1 141 740	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 386	44 386	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 642	21 642	3
Muud nõuded	0	0	
Ettemaksed	5 717	5 717	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 745	71 745	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	22 901	0	23 536
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 570	0	21 642	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 570	22 901	21 642	23 545

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	22 000 000
Ostud ja parendused	19 379
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 400
31.12.2017	22 016 979
Ostud ja parendused	29 687
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 916 666
31.12.2018	20 130 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 482 045	1 507 531
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-105 329	-18 644

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

Kinnistu on kaetud rendilepingutega aastateni 2019-2024.

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	12 139 826	12 139 826			6M Euribor + 1,3%	EUR	12.2019
AS Kawe	8 600 000	8 600 000			2%	EUR	12.2019
Lühiajalised laenud kokku	20 739 826	20 739 826					
Laenukohustised kokku	20 739 826	20 739 826	0	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	12 824 860	685 033	12 139 827	0	6M Euribor + 1,3%	EUR	12.2019
AS Kawe	8 170 000	0	8 170 000	0	2%	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	20 994 860	685 033	20 309 827	0			
Laenukohustised kokku	20 994 860	685 033	20 309 827	0			

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

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

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 994	39 994	
Maksuvõlad	22 901	22 901	3
Muud võlad	351 812	351 812	
Intressivõlad	350 312	350 312	5,14
Muud viitvõlad	1 500	1 500	
Saadud ettemaksed	129 422	129 422	
Kokku võlad ja ettemaksed	544 129	544 129	

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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	152 007	879 056
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	38 002	219 764
Kokku tingimuslikud kohustised	190 009	1 098 820

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 826 714	1 843 270	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 826 714	1 843 270	
Kokku müügitulu	1 826 714	1 843 270	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 482 045	1 507 531	4
Kommunaalteenuste edasimüük	341 676	332 421	
Muude teenuste müügitulu	2 993	3 318	
Kokku müügitulu	1 826 714	1 843 270	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tehnohoodlus	-50 364	-47 552
Heakord	-42 908	-39 115
Tarbimisteenused	-230 387	-214 989
Tugiteenused	-33 832	-36 821
Muud teenused	-2 595	-2 143
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-360 086	-340 620

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 074	-10 089
Halduskulud	-141 547	-12 639
Muud	-152	-22
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-151 773	-22 750

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-148 056	-171 856
Grupisisene intressikulu	-172 000	-170 567
Kokku intressikulud	-320 056	-342 423

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud finantstulud ja -kulud	29	43
Grupisisesed intressitulud	13 233	167
Kokku muud finantstulud ja -kulud	13 262	210

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 034 667	8 944 652	0	8 343 622

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS Kawe	590 000	0	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	0	430 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS Kawe Plaza	100 000	100 000	0	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	137 757	0	8 788	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5 816	0

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 1 020 000 eurot (31.12.2017: 0 eurot) ja intressinõudest summas 14 667 eurot (31.12.2017: 0 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2018. aastal 14 667 eurot (2017: 0 eurot).

2018. aastal intressitulu nn õde-ettevõttele antud laenult puudub (2017. aastal 167 eurot).

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb kohustus emaettevõttelt saadud pikaajalisest laenust summas 8 600 000 eurot (31.12.2017: 8 170 000 eurot) ja intressivõlast summas 344 000 eurot (31.12.2017: 170 567 eurot), vaata ka lisa 5 ja tasumata arvest summas 652 eurot (31.12.2017: 3055 eurot). Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2018. aastal 172 000 eurot (2017. aastal: 170 567 eurot).

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

OÜ Kawe Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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 Ärikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kawe Ärikeskus 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 arvestuseksperptide 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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärsel 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

Vandeauditori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Auditioretevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti

31. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Ärikeskus (registrikood: 14051308) 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)	1 098 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-908 811
Kokku	190 009
Jaotamine	
Kokku	190 009

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1482045	81.13%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	344668	18.87%	Ei

Sidevahendid

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