



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Kawe Logistika

registrikood: 11164880

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 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	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2019. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates logistikakeskust Rae vallas. 2020. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Tulu kasv (%)	34,32	-42,22
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,03	0,02
Puhas käibekapital (EUR)*	-14 705 009	-4 020 671
Võlakordaja (kordades)	0,73	0,78
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,74	0,74
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	25,01	-19,46
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	18,20	-4,17

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2019} - \text{müügitulu 2018}) / \text{müügitulu 2018} \times 100$

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 2019 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	452 559	26 595	
Nõuded ja ettemaksed	46 289	55 111	2
Kokku käibevarad	498 848	81 706	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 610 000	24 300 000	4
Kokku põhivarad	24 610 000	24 300 000	
Kokku varad	25 108 848	24 381 706	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 006 728	3 933 023	5
Võlad ja ettemaksed	197 129	169 354	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 203 857	4 102 377	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 236 157	15 004 049	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 236 157	15 004 049	
Kokku kohustised	18 440 014	19 106 426	
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)	2 743 973	3 981 314	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493 554	-1 137 341	
Kokku omakapital	6 668 834	5 275 280	
Kokku kohustised ja omakapital	25 108 848	24 381 706	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 188 075	1 629 012	9
Muud äritulud	193 870	40	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-349 094	-273 047	10
Mitmesugused tegevuskulud	-229 176	-176 688	11
Muud ärikulud	-996	-2 024 290	12
Ärikasum (kahjum)	1 802 679	-844 973	
Intressikulud	-284 139	-292 378	13
Muud finantstulud ja -kulud	14	10	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 518 554	-1 137 341	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493 554	-1 137 341	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 802 679	-844 973	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-193 870	2 024 290	4
Kokku korrigeerimised	-193 870	2 024 290	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 825	539	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-35 948	8 063	6
Laekunud intressid	11	10	
Kokku rahavood äritegevusest	1 581 697	1 187 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-152 598	-95 338	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	36 468	10 042	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-116 130	-85 296	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	102 000	12 000	16
Saadud laenude tagasimaksed	-796 188	-943 398	5
Makstud intressid	-220 415	-306 973	5
Makstud dividendid	-100 000	0	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 039 603	-1 238 371	
Kokku rahavood	425 964	-135 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 595	162 333	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	425 964	-135 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	452 559	26 595	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 562	2 364 725	64 020	3 981 314	6 412 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 137 341	-1 137 341
31.12.2018	2 562	2 364 725	64 020	2 843 973	5 275 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 493 554	1 493 554
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2019	2 562	2 364 725	64 020	4 237 527	6 668 834

Täiendav informatsioon on toodud lisas 8 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Logistika (edaspidi "Ettevõte") 2019. 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 Toimkonna 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 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". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

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

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse 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 väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub 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 tehtavatelt 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 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.

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 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.

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

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 315	37 315	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	3
Muud nõuded	3	3	
Viitlaekumised	3	3	
Ettemaksed	8 858	8 858	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 289	46 289	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 334	46 334	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	156	156	3
Ettemaksed	8 621	8 621	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 111	55 111	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	27 941	0	11 121
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	0	113	0
Ettemaksukonto jääk	0		43	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	27 941	156	11 121

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	26 238 994
Ostud ja parendused	95 338
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 024 290
Muud muutused	-10 042
31.12.2018	24 300 000
Ostud ja parendused	152 598
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	193 870
Muud muutused	-36 468
31.12.2019	24 610 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 847 767	1 387 190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-160 227	-117 519

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 omab kaht kinnistut Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas. Vastavad kinnistud on kajastatud sarnaste turutehingute hinna meetodil.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2019. aastal on üürnikud tasunud 36 468 eurot (2018. aastal 10 042 eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga.

Sarnaste turutehingute hinna meetodil on aluseks võetud järgmised eeldused:

- Võrreldud on kolme kuni viie sarnase objekti müügitehinguga 2019 aastal.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Nordea Bank AB (1)	10 590 262	10 590 262			3M Euribor +1,75%	EUR	05.2020	
Nordea Bank AB (2)	4 416 466	4 416 466			3M Euribor + 1,75%	EUR	05.2020	
Lühiajalised laenud kokku	15 006 728	15 006 728						
Pikaajalised laenud								
AS Kawe	3 236 157	0	3 236 157	0	2%	EUR	12.2024	16
Pikaajalised laenud kokku	3 236 157	0	3 236 157	0				
Laenukohustised kokku	18 242 885	15 006 728	3 236 157	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
AS Kawe	3 134 157	3 134 157			2%	EUR	12.2019	16
Lühiajalised laenud kokku	3 134 157	3 134 157						
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank AB (1)	11 152 114	563 742	10 588 372	0	3M Euribor +1,75%	EUR	02.2020	
Nordea Bank AB (2)	4 650 801	235 124	4 415 677	0	3M Euribor + 1,75%	EUR	02.2020	
Pikaajalised laenud kokku	15 802 915	798 866	15 004 049	0				
Laenukohustised kokku	18 937 072	3 933 023	15 004 049	0				

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

Läbirääkimised pankadega seoses laenude refinantseerimisega toimuvad ning juhtkonna hinnangul toimub laenulepingute refinantseerimine tavapärasel tingimustel ja tähtajaliselt.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 642	31 642	
Maksuvõlad	27 941	27 941	3
Muud võlad	136 661	136 661	
Intressivõlad	136 661	136 661	
Saadud ettemaksed	885	885	
Kokku võlad ja ettemaksed	197 129	197 129	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80 499	80 499	
Maksuvõlad	11 121	11 121	3
Muud võlad	74 437	74 437	
Intressivõlad	72 937	72 937	
Muud viitvõlad	1 500	1 500	
Saadud ettemaksed	3 297	3 297	
Kokku võlad ja ettemaksed	169 354	169 354	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 390 022	2 275 178
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	847 505	568 795
Kokku tingimuslikud kohustised	4 237 527	2 843 973

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31. detsember 2019/2018 jagunevad osad järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 188 075	1 629 012	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 188 075	1 629 012	
Kokku müügitulu	2 188 075	1 629 012	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 847 767	1 387 190	4
Kommunaalteenuste edasimüük	339 034	240 308	
Muude teenuste müügitulu	1 274	1 514	
Kokku müügitulu	2 188 075	1 629 012	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tehnohoodus	-35 916	-33 583
Heakord	-31 766	-31 361
Tarbimisteenused	-272 569	-202 726
Tugiteenused	-6 943	-3 887
Muud teenused	-1 900	-1 490
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-349 094	-273 047

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 960	-10 949
Halduskulud	-218 020	-160 644
Lepingutasud	0	-5 000
Muud	-196	-95
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-229 176	-176 688

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-2 024 290
Trahvid, viivised ja hüvitised	-981	0
Muud	-15	0
Kokku muud ärikulud	-996	-2 024 290

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-219 526	-227 624	
Grupisisene intressikulu	-64 613	-64 754	16
Kokku intressikulud	-284 139	-292 378	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	14	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	14	10

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	-100 000	-25 000	0	0
Eesti	-100 000	-25 000	0	0
Kokku	-100 000	-25 000	0	0

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 365 524	0	3 198 961

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	102 000	0	2%	EUR	12.2024

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	12 000	160 350	2%	EUR	12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	199 991	0	140 085	0

Seisuga 31. detsember 2019 koosneb kohustuste saldo emaettevõttelt saadud laenust summas 3 236 157 eurot (31.12.2018: 3 134 157 eurot), tasumata intressivõlast summas 129 367 eurot (31.12.2018: 64 754 eurot). Tasumata arved seisuga 31.12.2019 0 eurot (31.12.2018: 50 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult oli 2019. aastal 64 613 eurot (2018: 64 754 eurot), vaata lisa 13.

Grupisisesed saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

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

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 mõju ettevõtte äritegevusele ja tulemustele on juhtkonna hinnangul hetkel raske hinnata.

Juhatus hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2020

OÜ Kawe Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Logistika osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Logistika (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 kutsete arvestuseksperitide 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 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 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 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 liikvideerida 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, mis on aluseks meie arvamusele. 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 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.

30. märts 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
Tallinn 10119

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kawe Logistika (registrikood: 11164880) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	30.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 743 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 493 554
Kokku	4 237 527
Jaotamine	
Kokku	4 237 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1847767	84.45%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	340308	15.55%	Ei

Sidevahendid

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