



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2019. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinnas, Vabaduse väljaku ääres asuvat Kawe Plaza büroohoonet. 2020. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Tulu kasv (%)	-0,18	1,06
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,22	20,26
Puhas käibekapital (EUR)*	-3 591 784	9 309 381
Võlakordaja (kordades)	0,17	0,19
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,17
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	7,90	2,56
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,94	2,76

* 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) $\times 100$

AS Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2019 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	278 603	146 991	
Nõuded ja ettemaksed	755 110	9 645 825	2
Kokku käibevarad	1 033 713	9 792 816	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 763 255	2 302 614	4
Nõuded ja ettemaksed	10 172 299	825 558	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 250 000	12 910 000	5
Kokku põhivarad	26 185 554	16 038 172	
Kokku varad	27 219 267	25 830 988	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 470 304	299 186	6
Võlad ja ettemaksed	155 193	184 249	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 625 497	483 435	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 470 304	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 470 304	
Kokku kohustised	4 625 497	4 953 739	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 075 693	1 075 693	9
Ülekurss	688 072	688 072	
Kohustuslik reservkapital	298 459	298 459	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 815 025	18 286 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 521	528 339	
Kokku omakapital	22 593 770	20 877 249	
Kokku kohustised ja omakapital	27 219 267	25 830 988	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 122 982	1 125 003	10
Muud äritulud	336 898	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 459	-203 210	11
Mitmesugused tegevuskulud	-132 633	-142 963	12
Tööjõukulud	0	-375	13
Muud ärikulud	-34	-78 417	14
Ärikasum (kahjum)	1 116 754	700 038	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	460 641	-298 126	4
Intressikulud	-51 399	-54 719	15
Muud finantstulud ja -kulud	190 525	181 146	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 716 521	528 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 521	528 339	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 116 754	700 038	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-336 898	73 421	5
Kokku korrigeerimised	-336 898	73 421	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 835	5 735	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-28 791	2 851	7
Laekunud intressid	14	16	
Makstud intressid	-14	0	
Kokku rahavood äritegevusest	729 230	782 061	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-40 030	-141 999	5
Antud laenud	-354 000	-570 000	2,17
Antud laenude tagasimaksed	83 057	238 450	2,17
Laekunud intressid	27 327	12 852	2,17
Muud laekumised investeerimistegevusest	36 928	40 578	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-246 718	-420 119	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-299 186	-295 868	6
Makstud intressid	-51 664	-54 981	7
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-50	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-350 900	-350 849	
Kokku rahavood	131 612	11 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	146 991	135 898	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	131 612	11 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278 603	146 991	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	1 075 693	688 072	298 459	18 286 686	20 348 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	528 339	528 339
31.12.2018	1 075 693	688 072	298 459	18 815 025	20 877 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 716 521	1 716 521
31.12.2019	1 075 693	688 072	298 459	20 531 546	22 593 770

Täiendav informatsioon aktiikapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõte") 2019. 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 Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtte AS Kawe, kellel kuulub aktsiatega esindatud häältest 100%.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa jääke.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütar-ettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumi/kahjumi ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on

garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

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

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

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse 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. 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 renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

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

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 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 esmaselt saadud raha summas, millest 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 grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastavat lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud 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 sisse makseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõttel 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 õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud 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, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

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

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude 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 ematettevõtet, 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	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 786	71 786	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 923	13 923	0	3
Muud nõuded	10 839 167	666 868	10 172 299	
Laenunõuded	10 172 299	0	10 172 299	17
Intressinõuded	666 868	666 868	0	17
Ettemaksed	2 533	2 533	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 927 409	755 110	10 172 299	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 893	44 893	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 268	18 268	0	3
Muud nõuded	10 404 976	9 579 418	825 558	
Laenunõuded	9 901 356	9 075 798	825 558	17
Intressinõuded	503 620	503 620	0	17
Ettemaksed	3 246	3 246	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 471 383	9 645 825	825 558	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 998	0	18 263
Erisoodustuse tulumaks	0	9	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 923	0	17 938	0
Ettemaksukonto jääk	0		330	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 923	17 007	18 268	18 263

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OÜ Kawe Club	2 302 614	460 641	2 763 255
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 302 614	460 641	2 763 255

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	12 882 000
Ostud ja parendused	141 999
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-73 421
Muud muutused	-40 578
31.12.2018	12 910 000
Ostud ja parendused	40 030
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	336 898
Muud muutused	-36 928
31.12.2019	13 250 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	909 504	916 024
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-78 555	-74 889

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Pärnu mnt 15.

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud nende üüripindadel. 2019. aastal on üürnikud tasunud 36 928 eurot (2018: 40 578 eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	4 470 304	4 470 304			3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2020
Lühiajalised laenud kokku	4 470 304	4 470 304					
Laenukohustised kokku	4 470 304	4 470 304	0	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	4 769 490	299 186	4 470 304	0	3M Euribor + 1,1%	EUR	09.2020
Pikaajalised laenud kokku	4 769 490	299 186	4 470 304	0			
Laenukohustised kokku	4 769 490	299 186	4 470 304	0			

Laen(ud) Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
 - Tallinnas, Pärnu mnt 158 // Reketi tn 2
 - Tallinnas, Veerenni 24
 - Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.
- Saadud pangalaen(ud) on tagatud ASi Kawe garantiiga.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub laenulepingute refinantseerimine tavapärasel tingimustel.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 006	21 006	
Maksuvõlad	17 007	17 007	3
Muud võlad	3 975	3 975	
Intressivõlad	3 975	3 975	
Saadud ettemaksed	113 205	113 205	
Tulevaste perioodide tulud	64 320	64 320	
Muud saadud ettemaksed	48 885	48 885	
Kokku võlad ja ettemaksed	155 193	155 193	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 699	22 699	
Maksuvõlad	18 263	18 263	3
Muud võlad	5 990	5 990	
Intressivõlad	4 240	4 240	
Muud viitvõlad	1 750	1 750	
Saadud ettemaksed	137 297	137 297	
Tulevaste perioodide tulud	88 412	88 412	
Muud saadud ettemaksed	48 885	48 885	
Kokku võlad ja ettemaksed	184 249	184 249	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 425 237	15 052 020
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 106 309	3 763 005
Kokku tingimuslikud kohustised	20 531 546	18 815 025

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 122 982	1 125 003	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 122 982	1 125 003	
Kokku müügitulu	1 122 982	1 125 003	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	909 504	916 024	5
Kommunaalteenuste edasimüük	209 751	202 526	
Muude teenuste müügitulu	3 727	6 453	
Kokku müügitulu	1 122 982	1 125 003	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tehnohoodus	-22 589	-15 009
Heakord	-19 855	-18 515
Tarbimisteenused	-144 515	-144 713
Tugiteenused	-23 036	-23 189
Muud teenused	-464	-1 784
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 459	-203 210

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 849	-7 840
Halduskulud	-124 631	-134 961
Muud	-153	-162
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-132 633	-142 963

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	280
Sotsiaalmaksud	0	95
Kokku tööjõukulud	0	375

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-73 421
Trahvid, viivised ja hüvitised	-34	-4 996
Kokku muud ärikulud	-34	-78 417

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-51 399	-54 719
Kokku intressikulud	-51 399	-54 719

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Seotud osapoolte intressitulu	190 576	181 145	17
Intressitulu hoiustelt	14	16	
Muud finantskulud	-65	-15	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	190 525	181 146	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	9 377 763	1 510	8 849 167	1 952
Tütarettevõtjad	0	0	384	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	593 118	0	691 266	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	868 287	0	864 159	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Kawe	354 000	0	0	2%	EUR	12.2024
Tütarettevõtjad						
OÜ Kawe Club	0	0	384	2%	EUR	12.2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Aeteci Kinnisvara AS	0	83 057	26 943	2%	EUR	12.2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	570 000	0	2%	EUR	12.2019
Tütarettevõtjad					
OÜ Kawe Club	0	38 450	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
OÜ Kawe Invest	0	200 000	2%	EUR	12.2019
Aeteci Kinnisvara AS	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	0	0	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	117 703	0	113 232	0

Seisuga 31. detsember 2019 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 8 767 475 eurot (31.12.2018: 8 413 475 eurot), intressinõudest summas 610 288 eurot (31.12.2018: 435 692 eurot) ja tasumata arvest summas 1 510 eurot (31.12.2018: 1 952 eurot)

- tütarettevõttele antud pikaajalisest laenu intressinõudest summas 0 eurot (31.12.2018: 384 eurot)

- õde-ettevõttele antud pikaajalistest laenudest kogusummas 579 266 eurot (31.12.2018: 662 323 eurot) ja intressinõudest kogusummas 13 852 eurot (31.12.2018: 28 943).

2019. aastal arvestati intressitulu (vaata lisa 15):

- emaettevõttele antud laenult 174 596 eurot (2018: 161 386 eurot)
- tütarettevõttele antud laenult 0 eurot (2018: 384 eurot)
- õde-ettevõttele antud laenudelt 11 852 eurot (2018: 15 246 eurot).

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

Seisuga 31. detsember 2019 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 825 558 eurot (31.12.2018: 825 558 eurot) ja intressinõudest summas 42 728 eurot (31.12.2018: 38 601 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2019. aastal 4 128 eurot (2018: 4 128 eurot), vaata lisa 15.

Juhatus liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga juuni 2021.

Seisuga 31. detsember 2019 on tasumata arve ASile Kave summas 1 510 eurot (31.12.2018: 1 952 eurot), vaata ka lisa 7.

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

Lisa 18 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: 27.03.2020

AS Kawe Plaza (registrikood: 10065087) 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

AS Kawe Plaza aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kawe Plaza (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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis 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 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 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 arvamus. 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 märkimisväärsel kahtlul 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 arvamus. 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

AS Kave Plaza (registrikood: 10065087) 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)	18 815 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 521
Kokku	20 531 546
Jaotamine	
Kokku	20 531 546

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	909504	80.99%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	213478	19.01%	Ei

Sidevahendid

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