



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Kawe

registrikood: 10813342

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: 667 9100

e-posti address: info@kawe.ee

veebilehe address: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	13
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5 Laenukohustused	16
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	18
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 8 Aktsiakapital	19
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 10 Müügitulu	20
Lisa 11 Muud äritulud	20
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Tulumaks	21
Lisa 17 Seotud osapooled	22
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

ASi Kawe (edaspidi "Kawe") põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2015. aasta majandusaasta lõppes Kawele ootuspäraselt. Eelarve täideti plaanipäraselt.

Büroopindade turul jätkus uute büroohoonete ehitus, mis lõpptulemusena toob kaasa vakantsuse kasvu. Tugevamad üürnikud liiguvad vanematest majadest uutesse, mistõttu kehvema asukoha ja kvaliteediga hoonetes vakantsus suureneb. Olulist üürnike kasvu töötajate suurendamise tõttu ei täheldatud, võib-olla mõningase erinevusega IT-ettevõtetes ja idufirmades. Vaatamata lisanduvale uuele mahule ei ole üürihinnad liikunud alla- ega ülespoole, oodata võiks mõningast liikumist allapoole. Samas ei ole kõik 2014-2015 valminud majad veel täitunud ehk nõ uute büroohoonete arendamise laine veel kestab ning teatav tulemus selles osas võiks saabuda 2016. aasta lõpus. Seni on uutel arendustel läinud hästi. Suure tõenäosusega võib prognoosida 2016. aasta lõpus ja sealt edasi teatavat survet üürhindade alanemisele ning mõne büroohoone arenduse omakapitali sattumist surve alla. Väga paljuski on uued arendused saanud võimalikuks tänu rahahulga pakkumise kasvule ning madalale euriborile. Investorid on rahapaigutuse nimel nõus arvestama madalamaid tulususe määrasid ning see trend tundub hetkel olevat ühesuunaline, kuigi liikumine uutele tasemetele on aeglane. See kehtib nii arendus- kui ka nõ rahavoo tüüpi projektides.

Büroopindade turule sarnaseid trende oli märgata ka tööstuskinnisvaras, kuigi aktiivsus büroohoonete arenduses ületab kordades tööstuskinnisvaras toimuvat. Valmimas või valmis on kaks suurt laokompleksi, mis on igaüks suunatud jaeketile. Nende lõplik valmimine toob endaga kaasa teatava vakantsuse kasvu. Üürihinna osas oli tunda teatavat survet allapoole ja see võib jätkuda ka lähitulevikus. Põhjused samad, mis büroopindade turul.

Kawe alustas 2014. aasta lõpus uue büroohoone ehitust Baltika kvartalis. Täna on hoone valmis ja ka välja üüritud. Pindade müük oli prognoositust edukam ja kiirem. Hoonel on mitmeid uusi tehnilisi lahendusi, mis on esmakordsed ka Eestis. Samuti on majal esimese büroohoonena Eestis A-klassi energiamärgis.

2016. aastal jätkab Kawe olemasolevate varade haldamist senisel moel, eesmärgiks on parandada oma klienditeenindust, et tagada üürnike rahulolu ning täita üürilepinguga alguse saanud ootused.

Seisuga 31. detsember 2015 kuulusid Kawele järgmised tütarettevõtted:

- AS Kawe Plaza
- OÜ Kawe Club (ASi Kawe Plaza tütarettevõtte)
- OÜ Kawe Tööstus (ASi Kawe Plaza tütarettevõtte) - ühendatud 2016. aastal ASiga Kawe
- OÜ Toompuiestee Büroohoone
- AS Aeteci Kinnisvara
- OÜ Tatari Ärimaja
- OÜ Kawe Tower
- OÜ Aquabene
- OÜ Duarte Group
- OÜ Kawe Puit
- OÜ Kawe Logistika
- OÜ Kawe Invest

Kawe finantssuhtarvud võrreldes eelmise majandusaastaga on järgmised:

Peamised finantssuhtarvud	2015	2014
Tulu kasv (%)	-0,95	5,86
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,17	0,24
Puhas käibekapital (EUR)*	-7 854 599	-11 725 294
Võlakordaja (kordades)	0,49	0,55
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,44	0,48
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	26,50	14,12
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	13,22	8,52

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Kawe äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Seisuga 31. detsember 2015 on saadud kaks pangalaenu kajastatud lühiajalisena. Bilansipäevajärgselt on Kawe pikendanud ühe laenu tagasimakse tähtaega aastani 2021 ning teise laenu osas peab läbirääkimisi pangaga laenu pikendamiseks kolme aasta võrra.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Tulu kasv = $(\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Puhas käibekapital = $\text{käibevara} - \text{lühiajalised kohustused}$

Võlakordaja = $\text{kohustused} / (\text{kohustused} + \text{omakapital})$

Pikaajalise laenu kordaja = $\text{pikaajalised kohustused} / (\text{pikaajalised kohustused} + \text{omakapital})$

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

Investeeritud kapitali tulusus = $\text{ärikasum} / (\text{pikaajalised kohustused} + \text{omakapital}) \times 100$

ASi Kawe juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2015 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse esimees Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Nõukogule 2015. aastal tasusid ei makstud.

Jaanus Kosemaa
Partner / Juhatuse liige

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	532 269	3 328 142	
Nõuded ja ettemaksud	1 033 283	438 674	2
Kokku käibevara	1 565 552	3 766 816	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	525 558	326 328	2
Kinnisvarainvesteeringud	118 160 236	101 368 710	4
Materiaalne põhivara	57 044	84 455	
Kokku põhivara	118 742 838	101 779 493	
Kokku varad	120 308 390	105 546 309	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 954 764	13 741 397	5
Võlad ja ettemaksud	1 465 387	1 750 713	6
Kokku lühiajalised kohustused	9 420 151	15 492 110	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	49 236 616	42 692 677	5
Võlad ja ettemaksud	60 000	180 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	49 296 616	42 872 677	
Kokku kohustused	58 716 767	58 364 787	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628	8
Ülekurss	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	427 345	38 410	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 051 603	23 553 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 889 035	5 981 590	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	59 835 389	46 041 364	
Vähemusesosalus	1 756 234	1 140 158	
Kokku omakapital	61 591 623	47 181 522	
Kokku kohustused ja omakapital	120 308 390	105 546 309	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	10 227 382	10 325 230	10
Muud äritulud	7 251 409	53 014	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 590 640	-1 631 506	12
Mitmesugused tegevuskulud	-481 767	-500 708	13
Tööjõukulud	-571 608	-548 396	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 411	-18 496	
Muud ärikulud	-153 063	-5 053	
Kokku ärikasum (-kahjum)	14 654 302	7 674 085	
Intressikulud	-722 823	-961 112	15
Muud finantstulud ja -kulud	3 573	16 198	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 935 052	6 729 171	
Tulumaks	475 050	-501 579	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 410 102	6 227 592	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	13 889 035	5 981 590	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	521 067	246 002	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 654 302	7 674 085	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 411	18 496	
Muud korrigeerimised	-7 225 569	-16 564	4
Kokku korrigeerimised	-7 198 158	1 932	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-591 820	33 380	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-334 014	329 128	6
Laekunud intressid	1 622	2 222	
Kokku rahavood äritegevusest	6 531 932	8 040 747	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-68 181	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 215 894	-1 761 170	4;6
Antud laenud	-206 000	0	17
Laekunud intressid	0	50 000	17
Muud laekumised investeerimistegevusest	65 007	191 384	2;4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 356 887	-1 587 967	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 968 998	2 595 391	5
Saadud laenude tagasimaksed	-9 211 692	-5 571 317	5
Makstud intressid	-728 224	-969 003	6;15
Makstud dividendid	0	-99 800	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-26 529	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	29 082	-4 071 258	
Kokku rahavood	-2 795 873	2 381 522	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 328 142	946 620	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 795 873	2 381 522	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	532 269	3 328 142	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	13 661 628	2 805 778	38 410	23 553 958	993 956	41 053 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 981 590	246 002	6 227 592
Makstud dividendid	0	0	0	0	-99 800	-99 800
31.12.2014	13 661 628	2 805 778	38 410	29 535 548	1 140 158	47 181 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 889 035	521 066	14 410 101
Muutused reservides	0	0	388 935	-388 935	0	0
Muud muutused omakapitalis				-95 010	95 010	0
31.12.2015	13 661 628	2 805 778	427 345	42 940 638	1 756 234	61 591 623

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7, 8 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe (edaspidi "Emaettevõtja") on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (edaspidi koos "Kawe") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

Kawe 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Konsolideeritud kasumiaruandes on võrdlusandmeid korrigeeritud, sest kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on saldeeritud. Informatsiooni esitusviisi muutuse mõju on järgnev:

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või Emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtjate tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult Kawe omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjatesse elimineeritakse Emaettevõtja osaluste vastu tütarettevõtjate omakapitalis. Tütarettevõtjates, kus Emaettevõtja osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtjate netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Kawe poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Kawe arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtja kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehinguid, mille käigus Emaettevõtja suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõtjas, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase 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 Kawe kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

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

Nõuded ja ettemaksud

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 laekuvus summas.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt 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 Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida hoitakse, ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on vara, mida Kawe kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Kawe määranud kolm kuni viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Rendid

KAWE RENDILEANDJANA

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

Kawe 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.

Finantskohustused

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

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

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

Finantskohustus 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 finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja 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 Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamaksetel (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamaksetel).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal 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 Kawe põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Kawe mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdüd 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 kulused 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.

Kawe müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tuluseid.

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

Kulud

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

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. 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 "Kaupad, 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 kuluseid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriotsustele, sealhulgas ematettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	450 601	450 601	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	519 949	519 949	0	0	3
Muud nõuded	561 170	35 612	525 558	0	
Laenunõuded	525 558	0	525 558	0	17
Intressinõuded	28 842	28 842	0	0	17
Viitlaekumised	6 770	6 770	0	0	4
Ettemaksed	10 687	10 687	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	16 434	16 434	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 558 841	1 033 283	525 558	0	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	340 179	340 179	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 854	33 854	0	0	3
Muud nõuded	375 721	49 393	326 328	0	
Laenunõuded	319 558	0	319 558	0	17
Intressinõuded	26 892	26 892	0	0	17
Viitlaekumised	29 271	22 501	6 770	0	4
Ettemaksed	9 094	9 094	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	6 154	6 154	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	765 002	438 674	326 328	0	

Seisuga 31.12.2015 sisaldavad nõuded ostjate vastu üürnike poolt hüvitatavaid kinnisvarainvesteeringu parendusi kogusummas 16 570 eurot, vaata ka lisa 4.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	107 398	0	14 166
Üksikisiku tulumaks	0	10 133	0	10 369
Erisoodustuse tulumaks	0	2 678	0	6 071
Sotsiaalmaks	0	22 514	0	20 477
Kohustuslik kogumispension	0	1 167	0	1 157
Töötuskindlustusmaksed	0	1 045	0	1 298
Intress	0	0	0	78
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 779	45	19 134	40
Ettemaksukonto jääk	466 170		14 720	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	519 949	144 980	33 854	53 656

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 368 994	165 641	1 534 635
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 368 994	165 641	1 534 635
Ostud ja parendused	0	944 075	944 075
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 368 994	1 109 716	2 478 710
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 368 994	1 109 716	2 478 710
Ostud ja parendused	0	9 018 154	9 018 154
Ümberklassifitseerimised	0	-10 127 870	-10 127 870
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 368 994	0	1 368 994
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 368 994	0	1 368 994

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	98 275 006
Ostud ja parendused	596 440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 554
31.12.2014	98 890 000
Ostud ja parendused	606 879
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 225 569
Ümberklassifitseerimised	10 127 870
Muud muutused	-59 076
31.12.2015	116 791 242

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 716 520	8 789 866
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-651 807	-654 223

Kawe poolt kasutusrendile antud büroohooned asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Toompuiestee 33A (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 821 917 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Türi 9 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 272 091 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Veerenni 24 ja 26 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 22 200 000 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 040 000 eurot tagamaks laenukohustust Swedbank ASile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 000 000 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5).

Kawe poolt kasutusrendile antud tööstuskinnisvara asub järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Osmussaare tee 4 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järves, Õpetajate tn 5 (kinnistutele on seatud hüpoteegid kogusummas 1 150 410 eurot tagamaks laenukohustusi Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 642 964 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5)
- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (kinnistule on seatud hüpoteegid kogusummas 33 809 262 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 8 800 634 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 4 681 981 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5).

Lisaks on omandanud Kawe kaks kinnistut Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, mis on kajastatud soetusmaksumuses. Soetusmaksumuses on kajastatud ka uute büroohoone arendus- ja ehituskulud.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad üüripinna investeeringud. 2015. aastal on üürnikud tasunud 65 007 eurot, vaata ka lisa 2.

2012. aastal ostetud büroohoone müügihinnast oli seisuga 31. detsember 2014 tasumata 360 000 eurot. Aastal 2015 tasuti 120 000 eurot, vaata ka lisa 6. Müügihinna tasumise lõpptähtaeg on juunis 2017.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 296 269	214 253	3 082 016	0	3M + 1,90%	EUR	06.2017
Swedbank AS (2)	5 647 121	289 174	5 357 947	0	3M + 1,10%	EUR	09.2018
Swedbank AS (3)	11 106 165	538 955	10 567 210	0	3M + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	716 822	716 822	0	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Nordea Bank AB (1)	1 962 351	131 050	1 831 301	0	6M + 0,70%	EUR	05.2017
Nordea Bank AB (2)	13 317 025	807 262	12 509 763	0	1M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (3)	5 558 938	339 224	5 219 714	0	6M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (4)	4 362 661	220 722	4 141 939	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 293 463	117 200	2 176 263	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	234 756	11 874	222 882	0	6M + 1,5%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	155 221	35 787	119 434	0	6M + 2,3%	EUR	01.2020
Nordea Bank AB (8)	2 193 445	125 468	2 067 977	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	4 276 565	4 276 565	0	0	1M + 2,00%	EUR	06.2016
Nordea Bank AB (10)	2 070 578	130 408	1 940 170	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
Pikaajalised laenud kokku	57 191 380	7 954 764	49 236 616	0			
Laenukohustused kokku	57 191 380	7 954 764	49 236 616	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 506 397	210 128	3 296 269	0	3M + 1,90%	EUR	06.2017
Swedbank AS (5)	1 442 398	1 442 398	0	0	3M + 0,90%	EUR	07.2015
Swedbank AS (6)	475 420	475 420	0	0	3M + 0,90%	EUR	10.2015
Swedbank AS (7)	354 244	50 190	304 054	0	3M + 0,90%	EUR	04.2017
Swedbank AS (8)	1 046 918	141 168	905 750	0	3M + 0,90%	EUR	02.2017
Swedbank AS (9)	887 961	887 961	0	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (10)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Swedbank AS (3)	7 315 836	7 315 836	0	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (11)	606 022	606 022	0	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (12)	164 063	164 063	0	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (4)	748 698	31 876	716 822	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Nordea Bank AB (1)	2 087 075	124 724	1 962 351	0	6M + 0,70%	EUR	05.2017
Nordea Bank AB (2)	14 080 907	763 882	13 317 025	0	1M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (3)	5 879 993	321 055	5 558 938	0	6M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (4)	4 568 503	205 842	4 362 661	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 402 763	109 300	2 293 463	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	245 826	11 070	234 756	0	6M + 1,50%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	193 887	193 887	0	0	6M + 2,60%	EUR	02.2015
Nordea Bank AB (8)	2 312 307	118 862	2 193 445	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	4 717 716	441 151	4 276 565	0	1M + 2,00%	EUR	06.2016
Nordea Bank AB (10)	2 197 140	126 562	2 070 578	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
Pikaajalised laenud kokku	56 434 074	13 741 397	42 692 677	0			
Laenukohustused kokku	56 434 074	13 741 397	42 692 677	0			

Laenud Swedbank ASilt (1-3) on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Tallinnas, Veerenni 24 ja 26
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Laen Swedbank ASilt (4) on tagatud hüpoteegiga kinnistule Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1.

2015. aastal refinantseeriti Swedbank ASilt saadud laenud (5-12) ühe laenuga (2).

Laenud Nordea Bank AB Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteekidega renditavatele kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (laen 1)
- Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Suti maaüksus (laenud 2 ja 3)
- Tallinnas, Osmussaare tee 3 ja Kuuli 4 ning Kohtla-Järvel, Õpetajate tee 5 (laenud 4-7)
- Tallinnas, Toompuiestee 33A (laen 8)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (laen 9).
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (laen 10).

Bilansiväliste tingimuslike kohustustena on Kawe garanteerinud laenukohustusi Swedbank ASile ja Nordea Bank AB Eesti filiaalile tütaretevõtjate kasuks laenusummade ulatuses.

Bilansipäevajärgselt on Kawe pikendanud Nordea Bank AB Eesti filiaaliga laenulepingut aastani 2021 (laen 9). Bilansipäevajärgselt peab Kawe Swedbank ASiga läbirääkimisi laenulepingu (laen 4) pikendamiseks kolme aasta võrra.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	585 020	585 020	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 974	14 974	0	0	
Maksuvõlad	144 980	144 980	0	0	3
Muud võlad	264 881	204 881	60 000	0	
Intressivõlad	24 157	24 157	0	0	
Muud viitvõlad	240 724	180 724	60 000	0	
Saadud ettemaksed	515 532	515 532	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 525 387	1 465 387	60 000	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	704 615	704 615	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 125	10 125	0	0	
Maksuvõlad	53 656	53 656	0	0	3
Muud võlad	391 471	211 471	180 000	0	
Intressivõlad	29 558	29 558	0	0	
Muud viitvõlad	361 913	181 913	180 000	0	
Saadud ettemaksed	295 796	295 796	0	0	
Income tax from dividends declared	475 050	475 050	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 930 713	1 750 713	180 000	0	

Seisuga 31.12.2015 sisaldavad võlad tarnijatele kinnisvarainvesteeringuga seotud arveid kogusummas 409 139 eurot.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	34 352 510	23 628 438
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	8 588 128	5 907 110
Kokku tingimuslikud kohustused	42 940 638	29 535 548

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	13 661 628	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	213 797	213 797
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 9 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10065087	AS Kawe Plaza	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10977687	OÜ Kawe Tööstus	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
11372437	OÜ Kawe Invest	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
10145662	AS Aeteci Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
10776173	OÜ Toompuiestee Büroohoone	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
12453103	OÜ Tatari Ärimaja	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11220495	OÜ Aquabene	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11332277	OÜ Kawe Puit	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11255157	OÜ Duarte Group	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
11164880	OÜ Kawe Logistika	Eesti	kinnisvara haldus	95	95
12585974	OÜ Kawe Tower	Eesti	kinnisvara haldus	95	95

25. novembril 2015 sõlmisid OÜ Kawe Tööstus ja AS Kawe juhatused ühinemislepingu, mille kohaselt ühendatakse OÜ Kawe Tööstus ASiga Kawe ja OÜ Kawe Tööstus likvideeritakse Äriregistrist. Ühinemise bilansipäev on 01. jaanuar 2016.

Bilansipäevajärgselt on OÜ Kawe Tööstus likvideeritud ning ühendatud ASiga Kawe.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 227 382	10 325 230	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 227 382	10 325 230	
Kokku müügitulu	10 227 382	10 325 230	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	8 716 520	8 789 866	4
Kommunaalteenuste edasimüük	1 463 948	1 516 004	
Muude teenuste müügitulu	46 914	19 360	
Kokku müügitulu	10 227 382	10 325 230	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 225 569	18 554	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	25 000	33 214	
Muud	840	1 246	
Kokku muud äritulud	7 251 409	53 014	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tehnohooldus	-122 007	-108 824
Heakord	-132 864	-116 038
Tarbimisteenused	-1 204 950	-1 293 287
Tugiteenused	-85 369	-84 195
Muud teenused	-45 450	-29 162
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 590 640	-1 631 506

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-34 228	-33 523
Lähetuskulud	-3 136	-4 150
Koolituskulud	-8 285	-1 818
Riiklikud ja kohalikud maksud	-85 441	-94 385
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	688	-17 631
Halduskulud	-233 607	-211 317
Sõidukite kulud	-16 764	-29 943
Esinduskulud	-4 435	-24 667
Muud	-96 559	-83 274
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-481 767	-500 708

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-428 019	-410 201
Sotsiaalmaksud	-143 589	-138 195
Kokku tööjõukulud	-571 608	-548 396
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	14

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-722 779	-961 010
Muud intressikulud	-44	-102
Kokku intressikulud	-722 823	-961 112

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015			2014		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	-457 050	0	99 800	501 579	457 050
Kokku	0	-457 050	0	99 800	501 579	457 050

2014. aastal kuulutas tütarettevõtja välja dividendid kogusummas 2 000 000 eurot, sellest vähemusosanikule 99 800 eurot.

Vähemusosanikule maksti dividendid kogusummas 99 800 eurot ja tasuti ettevõtte tulumaks määraga 21/79 summas 26 529 eurot. Seisuga

31. detsember 2014 on Emaettevõtjale välja maksmata dividendid ning seetõttu kajastatud ettevõtte tulumaks määraga 20/80 summas 475 050 eurot, vaata ka lisa 6.

2015. aastal tühistati Emaettevõtjale välja maksmata dividendid kogusummas 1 900 200 eurot. Sellest tulenevalt suurenes vähemusosalus summas 95 010 eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Garda A/S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	190	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554 400	346 450

2015	Müügid	Antud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 292	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	206 000
2014		
	Müügid	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		8 102

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	135 216	121 805

Seisuga 31. detsember 2015 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 525 558 eurot (31.12.2014: 319 558 eurot) ja intressinõudest summas 28 842 eurot (31.12.2014: 26 892 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2015. aastal 1 951 eurot (2014: 1 598 eurot).

Juhatusel on tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	70 839	93 871
Nõuded ja ettemaksud	384 072	2 446 661
Kokku käibevara	454 911	2 540 532
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 275 189	10 275 189
Nõuded ja ettemaksud	17 093 581	13 531 276
Materiaalne põhivara	57 044	84 455
Kokku põhivara	27 425 814	23 890 920
Kokku varad	27 880 725	26 431 452
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksud	272 981	273 376
Kokku lühiajalised kohustused	272 981	273 376
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	10 887 622	7 572 000
Kokku pikaajalised kohustused	10 887 622	7 572 000
Kokku kohustused	11 160 603	7 845 376
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	427 345	38 410
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 691 325	135 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 865 954	1 944 654
Kokku omakapital	16 720 122	18 586 076
Kokku kohustused ja omakapital	27 880 725	26 431 452

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	899 463	1 378 184
Muud äritulud	0	329
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 620	-593 689
Mitmesugused tegevuskulud	-297 831	-291 981
Tööjõukulud	-571 608	-548 396
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 411	-18 496
Muud ärikulud	-60	-33
Kokku ärikasum (-kahjum)	-88 067	-74 082
Intressikulud	-195 386	-156 074
Muud finantstulud ja -kulud	-1 582 501	2 174 810
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 865 954	1 944 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 865 954	1 944 654

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-88 067	-74 082
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 411	18 496
Kokku korrigeerimised	27 411	18 496
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 321	167 026
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-51 624	-17 131
Makstud intressid	13	93
Kokku rahavood äritegevusest	-65 946	94 402
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-68 181
Antud laenud	-4 946 169	-846 876
Antud laenude tagasimaksud	1 383 864	1 312 100
Laekunud intressid	433 754	311 198
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 128 551	708 241
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 765 500	235 000
Saadud laenude tagasimaksud	-449 878	-815 000
Makstud intressid	-144 157	-204 324
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 171 465	-784 324
Kokku rahavood	-23 032	18 319
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 871	75 552
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 032	18 319
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70 839	93 871

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	13 661 628	2 805 778	38 410	135 606	16 641 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 944 654	1 944 654
31.12.2014	13 661 628	2 805 778	38 410	2 080 260	18 586 076
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 275 189
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					37 730 477
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					46 041 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	388 935	-2 254 889	-1 865 954
31.12.2015	13 661 628	2 805 778	427 345	-174 629	16 720 122
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 275 189
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					53 485 466
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					59 930 399

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2016

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	01.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 26 esitatud AS Kawe (edaspidi ka „Grupi“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb konsolideeritud bilansist seisuga 31. detsember 2015, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest ja konsolideeritud rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Kontserni emaeettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeauditor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Kawe finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et Grupi lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2015 ületavad oluliselt käibevarasid ning ettevõtte põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi. Lühiajaliste kohustuste õigeaegne täitmine sõltub Grupi võimest tekitada piisavalt rahavoogusid, et täita jooksvaid kohustusi ning ettevõtte kokkulepetest pangaga, et refinantseerida lühiajalisi tagatisega võlakohustusi, mis on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 5. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Veiko Hintsov

Vandeauditor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

1. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	01.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 051 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 889 035
Kokku	42 940 638
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 889 035
Kokku	13 889 035

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	899463	100.00%	Jah

Sidevahendid

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