



## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**Ärinimi:** AS Kawe

**Registrikood:** 10813342

**Tänavanimi, maja number:** Pärnu mnt 15

**Linn:** Tallinn

**Maakond:** Harju maakond

**Postisihtnumber:** 10141

**Telefon:** +372 6679100

**e-posti aadress:** info@kawe.ee

**veebilehe aadress:** www.kawe.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Konsolideeritud rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	13
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Laenukohustised	17
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	19
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 9 Aktsiakapital	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 Muud ärikulud	21
Lisa 16 Intressikulud	21
Lisa 17 Tulumaks	22
Lisa 18 Seotud osapooled	22
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>27</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>28</b>

# Tegevusaruanne

AS Kawe põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2016. aasta majandusaasta lõppes Kawele eesmärgipäraselt, kontserni eelarve täideti vastavalt. Büroo- ja tööstuskinnisvara pindade vakantsus oli minimaalne.

Büroopindade turul ehitati jätkuvalt uusi mahte, mille tulemusena suurenes üldine vakants. Samas ei olnud täheldatav, et ükski kinnisvaraomanik oleks sattunud raskustesse. Valdavalt leidsid uued hooned omale ka üürnikud. Otsest üürnike kasvu ei olnud, kui välja arvata IT ja *start-up* sektor. Paljud üürnikud kolivad lihtsalt parematesse tingimustesse.

Samasugused trendid olid valdavad tööstuskinnisvara turul, kuigi oluliselt väiksemates mahtudes.

2016. aasta lõpus omandasime kaks büroohoonet koos suure parkimismajaga Pärnu maanteel Tallinna kesklinnas. Hooned on heas asukohas, jäädes linna peamise logistilise kolmnurga sisse ning paiknedes olulise Järvevana liiklussõlme vahetus läheduses. Büroohoonete korrused on hästi planeeritava kujuga ning optimaalse suurusega, mis on oluline nende edasisel väljaüürimisel. Hoonete omanik on algusest peale olnud kinnisvaraettevõtte Estconde, kes on hooneid hoidnud väga heas korras ja neisse pidevalt investeerinud.

Kawe kontserni varade haldamine jätkus 2016. aastal senisel moel eesmärgiga, et üürnikud oleksid rahul ning üürilepingutega seatud ootused saaksid täidetud.

2017. aastal on kavas jätkata portfellis olevate mitmete büroohoonete arenduste ettevalmistamist ning olla samal ajal aktiivne uute hoonete ostmisel.

AS Kawe on *holding* ettevõtte, talle kuuluvad AS Kawe Plaza (ASile Kawe Plaza kuulub OÜ Kawe Club), 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 Ärikeskus ja OÜ Kawe Invest.

<b>Peamised finantssuhtarvud</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Tulu kasv (%)	10,59	-0,95
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,11	0,16
Puhas käibekapital (EUR)*	-24 028 777	-7 854 599
Võlakordaja (kordades)	0,54	0,49
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,44	0,44
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	8,58	25,54
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	5,34	13,22

\* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Seisuga 31.12.2016 on neli pangalaenu kajastatud lühiajalisena.

#### **Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid**

---

Müügitulu kasv =  $(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

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

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

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

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

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

---

AS Kawe juhatusse kuulus seisuga 31.12.2016 Jaanus Kosemaa.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2016 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 326 232	532 269	
Nõuded ja ettemaksed	563 612	1 008 782	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 889 844</b>	<b>1 541 051</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	556 715	525 558	2
Kinnisvarainvesteeringud	143 982 315	118 160 236	5
Materiaalsed põhivarad	62 564	57 044	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>144 601 594</b>	<b>118 742 838</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>147 491 438</b>	<b>120 283 889</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 811 703	7 954 764	6
Võlad ja ettemaksed	1 106 918	1 440 886	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>26 918 621</b>	<b>9 395 650</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	53 324 677	49 236 616	6
Võlad ja ettemaksed	0	60 000	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>53 324 677</b>	<b>49 296 616</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>80 243 298</b>	<b>58 692 266</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628	9
Ülekurss	2 805 778	2 805 778	
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 940 638	29 051 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 526 923	13 889 035	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>65 362 312</b>	<b>59 835 389</b>	
Vähemusosalus	1 885 828	1 756 234	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>67 248 140</b>	<b>61 591 623</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>147 491 438</b>	<b>120 283 889</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	11 310 596	10 227 382	10
Muud äritulud	619 388	7 251 409	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 663 264	-1 590 640	12
Mitmesugused tegevuskulud	-562 001	-481 767	13
Tööjõukulud	-657 539	-571 608	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 053	-27 411	
Muud ärikulud	-2 586 492	-153 063	15
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>6 433 635</b>	<b>14 654 302</b>	
Intressikulud	-632 061	-722 823	16
Muud finantstulud ja -kulud	-20 183	3 573	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>5 781 391</b>	<b>13 935 052</b>	
Tulumaks	-25 000	475 050	17
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>5 756 391</b>	<b>14 410 102</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 526 923	13 889 035	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	229 469	521 067	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 433 635	14 654 302	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 053	27 411	
Muud korrigeerimised	1 991 450	-7 225 569	5
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>2 018 503</b>	<b>-7 198 158</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	383 125	-454 597	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-367 104	-471 237	7
Laekunud intressid	769	1 622	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>8 468 928</b>	<b>6 531 932</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-32 573	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-27 813 529	-9 150 887	5,7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 375	0	
Antud laenud	0	-206 000	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-27 848 477</b>	<b>-9 356 887</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 724 443	9 968 998	6
Saadud laenude tagasimaksud	-3 779 444	-9 211 692	6
Makstud intressid	-631 729	-728 224	7,16
Makstud dividendid	-100 000	0	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	0	17
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-14 758	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>21 173 512</b>	<b>29 082</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>1 793 963</b>	<b>-2 795 873</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	532 269	3 328 142	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 793 963</b>	<b>-2 795 873</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 326 232	532 269	

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
<b>31.12.2014</b>	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	0	0	0	-95 010	95 010	0
<b>31.12.2015</b>	13 661 628	2 805 778	427 345	42 940 638	1 756 234	61 591 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 526 923	229 469	5 756 392
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-99 875	-99 875
<b>31.12.2016</b>	13 661 628	2 805 778	427 345	48 467 561	1 885 828	67 248 140

Täiendav informatsioon on toodud lisas 8, 9 ja 18. Muude muutuste all omakapitalis on kajastatud makstud dividendid.



## 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 2016. 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:

#### Vigade korrigeerimine

Andmete võrdlevaks viimisel 2016. aastaga on parandatud 2015. aasta majandusaasta konsolideeritud aruande järgmisi ridu:

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Nõuded ja ettemaksed	1 033 283	-24 501	1 008 782
Võlad ja ettemaksed	1 465 387	-24 501	1 440 886

#### 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 korrigeeringud, et viia need kooskõlla Kawe arvestuspõhimõtetelega.

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 investeering algelt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

#### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algelt 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 laekavas summas.

Kui ostjatel laekumata arve laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatel 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 LAENUK

Antud pikaajalised laenuk 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 üüriritulu 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.

Maad, mille puhul on tegemist algusjärgus investeeringuga ning mille õiglast väärtust on raske hinnata, kajastatakse vastavalt RTJ 6 punktidele 15 ja 27 soetusmaksumuses.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

#### **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 akumuleeritud 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 tekiv 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, analoogiiselt 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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtjal 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 pangalaenuid 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 kontsernisisesed laenuid 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 kohustised**

#### **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 tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakset).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulusteta 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 KOHUSTISED

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 õiglases väärtuses, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

Kawe 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

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

Kulud 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 ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

#### Seotud osapooled

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	402 499	402 499	0	
Ostjatelt laekumata arved	404 014	404 014	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 515	-1 515	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 161	72 161	0	3
Muud nõuded	631 346	74 631	556 715	
Laenunõuded	525 558	0	525 558	18
Intressinõuded	31 470	31 470	0	18
Viitlaekumised	74 318	43 161	31 157	5
Ettemaksed	11 268	11 268	0	
Muud lühiajalised nõuded	3 053	3 053	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 120 327</b>	<b>563 612</b>	<b>556 715</b>	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	426 100	426 100	0	
Ostjatelt laekumata arved	428 102	428 102	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 002	-2 002	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	519 949	519 949	0	3
Muud nõuded	561 170	35 612	525 558	
Laenunõuded	525 558	0	525 558	18
Intressinõuded	28 842	28 842	0	18
Viitlaekumised	6 770	6 770	0	5
Ettemaksed	10 687	10 687	0	
Muud lühiajalised nõuded	16 434	16 434	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 534 340</b>	<b>1 008 782</b>	<b>525 558</b>	

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	148 783	0	107 398
Üksikisiku tulumaks	0	15 548	0	10 133
Erisoodustuse tulumaks	0	6 271	0	2 678
Sotsiaalmaks	0	33 898	0	22 514
Kohustuslik kogumispension	0	1 912	0	1 167
Töötuskindlustusmaksed	0	1 395	0	1 045
Intress		1	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59 555	0	53 779	45
Ettemaksukonto jääk	12 606		466 170	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>72 161</b>	<b>207 808</b>	<b>519 949</b>	<b>144 980</b>

Vaata ka lisa 2.

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10065087	AS Kawe Plaza	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10956662	OÜ Kawe Club	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
14051308	OÜ Kawe Ärikeskus	Eesti	kinnisvara haldus	0	95

17. mail 2016 asutati OÜ Kawe Ärikeskus, mis on 95% osalusega AS Kawe tütarettevõtte.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	1 368 994	1 109 716	2 478 710
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 368 994</b>	<b>1 109 716</b>	<b>2 478 710</b>
Ostud ja parendused	0	9 018 154	9 018 154
Ümberklassifitseerimised	0	-10 127 870	-10 127 870
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	1 368 994	0	1 368 994
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 368 994</b>	<b>0</b>	<b>1 368 994</b>
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	1 368 994	0	1 368 994
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 368 994</b>	<b>0</b>	<b>1 368 994</b>

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2014</b>	<b>98 890 000</b>
Ostud ja parendused	547 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 225 569
Ümberklassifitseerimised	10 127 870
<b>31.12.2015</b>	<b>116 791 242</b>
Ostud ja parendused	27 813 529
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 991 450
<b>31.12.2016</b>	<b>142 613 321</b>

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 659 821	8 716 520
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-719 816	-651 807

Kawe poolt kasutusrendile antud büroohooded asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)

- Tallinnas, Toompuiestee 33A (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 821 917 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Türi 9 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 208 147 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Veerenni 24 ja 26 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 22 200 000 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 040 000 eurot tagamaks laenukohustust Swedbank ASile, vaata lisa 6)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 000 000 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6).
- Tallinnas, Pärnu mnt 158/Raketi tn 2 (kinnistule seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6).

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 6)
- 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 6)
- 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 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 10 120 634 eurot tagamaks laenukohustust Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 6)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 4 681 981 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6).

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

2012. aastal ostetud büroohoone müügihinnast oli seisuga 31. detsember 2015 tasumata 240 000 eurot. Aastal 2016 tasuti 120 000 eurot, vaata ka lisa 7. Müügihinna tasumise lõpptähtaeg on juunis 2017.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 082 016	3 082 016	0	0	3M + 1,90%	EUR	06.2017
Swedbank AS (2)	5 357 948	292 589	5 065 359	0	3M + 1,10%	EUR	09.2018
Swedbank AS (3)	17 484 082	945 460	16 538 622	0	3M + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	681 675	36 904	644 771	0	3M + 1,55%	EUR	04.2019
Swedbank AS (5)	13 500 000	675 062	12 824 938	0	6M + 1,3%	EUR	12.2019
Nordea Bank AB (1)	1 831 301	1 831 301	0	0	6M + 0,70%	EUR	05.2017
Nordea Bank AB (2)	12 509 763	12 509 763	0	0	1M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (3)	5 219 714	5 219 714	0	0	6M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (4)	4 141 938	236 675	3 905 263	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 176 262	125 671	2 050 591	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	222 881	12 728	210 153	0	6M + 1,5%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	119 434	37 246	82 188	0	6M + 2,3%	EUR	01.2020
Nordea Bank AB (8)	2 067 977	132 439	1 935 538	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	8 801 219	539 763	8 261 456	0	1M + 1,5%	EUR	03.2021
Nordea Bank AB (10)	1 940 170	134 372	1 805 798	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>79 136 380</b>	<b>25 811 703</b>	<b>53 324 677</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>79 136 380</b>	<b>25 811 703</b>	<b>53 324 677</b>	<b>0</b>			

	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
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>57 191 380</b>	<b>7 954 764</b>	<b>49 236 616</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>57 191 380</b>	<b>7 954 764</b>	<b>49 236 616</b>	<b>0</b>			

Laenud Swedbank ASilt (1-3 ja 5) 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.

Laenud Nordea Bank AB Eesti filiaali 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 tütarettevõtjate kasuks laenusummade ulatuses.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	197 800	197 800	0	
Maksuvõlad	207 808	207 808	0	3
Muud võlad	157 715	157 715	0	
Intressivõlad	24 132	24 132	0	
Muud viitvõlad	133 583	133 583	0	
Saadud ettemaksed	543 595	543 595	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 106 918</b>	<b>1 106 918</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	585 020	585 020	0	
Võlad töövõtjatele	14 974	14 974	0	
Maksuvõlad	144 980	144 980	0	3
Muud võlad	264 881	204 881	60 000	
Intressivõlad	24 157	24 157	0	
Muud viitvõlad	240 724	180 724	60 000	
Saadud ettemaksed	491 031	491 031	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 500 886</b>	<b>1 440 886</b>	<b>60 000</b>	

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	38 774 049	34 352 510
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	9 693 512	8 588 128
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>48 467 561</b>	<b>42 940 638</b>

## Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	13 661 628	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	213 797	213 797
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	11 310 596	10 227 382	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>11 310 596</b>	<b>10 227 382</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>11 310 596</b>	<b>10 227 382</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	9 740 893	8 716 520	5
Kommunaalteenuste edasimüük	1 567 905	1 463 948	
Muude teenuste müügitulu	1 798	46 914	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>11 310 596</b>	<b>10 227 382</b>	

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	594 844	7 225 569	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	25 000	
Muud	24 544	840	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>619 388</b>	<b>7 251 409</b>	

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tehnohooldus	-132 855	-122 007
Heakord	-176 730	-132 864
Tarbimisteenused	-1 220 102	-1 204 950
Tugiteenused	-123 817	-85 369
Muud teenused	-9 760	-45 450
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-1 663 264</b>	<b>-1 590 640</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-35 356	-34 228
Lähetuskulud	-2 386	-3 136
Koolituskulud	-3 984	-8 285
Riiklikud ja kohalikud maksud	-92 707	-85 441
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	893	688
Halduskulud	-237 257	-233 607
Sõidukite kulud	-20 184	-16 764
Esinduskulud	-7 571	-4 435
Muud	-163 449	-96 559
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-562 001</b>	<b>-481 767</b>

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-492 488	-428 019
Sotsiaalmaksud	-165 050	-143 589
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-657 538</b>	<b>-571 608</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	15

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 586 294	0
Muud	-198	-153 063
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-2 586 492</b>	<b>-153 063</b>

## Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-632 061	-722 779
Muud intressikulud	0	-44
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-632 061</b>	<b>-722 823</b>

## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016			2015		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000	0	0	-475 050	0
<b>Kokku</b>	<b>100 000</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-475 050</b>	<b>0</b>

2015. aastal tühistati välja maksmata dividendid summas 1 900 200 eurot ning sellest tulenevalt vähenes ka tulumaks summas 475 050 eurot.

Vähemusosanikule maksti dividendid kogusummas 100 000 eurot ja tasuti ettevõtte tulumaks määraga 20/80 summas 25 000 eurot.

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240	190
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 028	554 400

### Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 362	8 292

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	162 656	135 216

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 525 558 eurot (31.12.2015: 525 558 eurot) ja intressinõudest summas 31 470 eurot (31.12.2015: 28 842 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2016. aastal 2 628 eurot (2015: 1 951 eurot).

Juhatus liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	110 904	70 839
Nõuded ja ettemaksed	391 716	384 072
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>502 620</b>	<b>454 911</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 277 564	10 275 189
Nõuded ja ettemaksed	19 688 702	17 093 581
Materiaalsed põhivarad	62 564	57 044
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>30 028 830</b>	<b>27 425 814</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>30 531 450</b>	<b>27 880 725</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	292 097	272 981
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>292 097</b>	<b>272 981</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	12 795 475	10 887 622
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>12 795 475</b>	<b>10 887 622</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>13 087 572</b>	<b>11 160 603</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628
Ülekurs	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	577 627	1 691 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 500	-1 865 954
<b>Kokku omakapital</b>	<b>17 443 878</b>	<b>16 720 122</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>30 531 450</b>	<b>27 880 725</b>

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	970 700	899 463
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 994	-90 620
Mitmesugused tegevuskulud	-395 763	-297 831
Tööjõukulud	-657 539	-571 608
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 053	-27 411
Muud äriksulud	-45	-60
<b>Kokku äriksulud (-kahjum)</b>	<b>-153 694</b>	<b>-88 067</b>
Intressikulud	-193 308	-195 386
Muud finantstulud ja -kulud	318 502	-1 582 501
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-28 500</b>	<b>-1 865 954</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-28 500</b>	<b>-1 865 954</b>



## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-153 694	-88 067
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 053	27 411
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>27 053</b>	<b>27 411</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 437	46 321
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 193	-51 624
Makstud intressid	42	13
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-90 969</b>	<b>-65 946</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-32 573	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 375	0
Antud laenud	-9 163 318	-4 946 169
Antud laenude tagasimaksed	6 568 197	1 383 864
Laekunud intressid	309 380	433 754
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 816	0
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-2 317 873</b>	<b>-3 128 551</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 751 000	3 765 500
Saadud laenude tagasimaksed	-1 121 147	-449 878
Makstud intressid	-180 946	-144 157
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>2 448 907</b>	<b>3 171 465</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>40 065</b>	<b>-23 032</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70 839	93 871
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>40 065</b>	<b>-23 032</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 904	70 839

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2014</b>	13 661 628	2 805 778	38 410	2 080 260	18 586 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	388 935	-2 254 889	-1 865 954
<b>31.12.2015</b>	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
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015</b>					<b>59 930 399</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-28 500	-28 500
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	752 256	752 256
<b>31.12.2016</b>	13 661 628	2 805 778	427 345	549 127	17 443 878
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 277 689
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					58 194 302
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016</b>					<b>65 360 491</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2017

**AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	31.03.2017

## SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele:

### Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 26 esitatud AS Kawe ja tema tütarettevõtete ("kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 asjakohane, 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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.

Kasutame auditeerides 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 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.

Veiko Hintsov

Vandeauditor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

31. märts 2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2016</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 940 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 526 923
<b>Kokku</b>	<b>48 467 561</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 526 923
<b>Kokku</b>	<b>5 526 923</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	970700	100.00%	Jah

## Sidevahendid

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