



# KAWE

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** AS Kawe

**registrikood:** 10813342

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10141

**telefon:** 667 9100

**e-posti aadress:** [info@kawe.ee](mailto:info@kawe.ee)

**veebilehe aadress:** [www.kawe.ee](http://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 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 13 Tööjõukulud	21
Lisa 14 Muud ärikulud	21
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	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
Aruande allkirjad	27
Vandeauditiitori aruanne	28

# Tegevusaruanne

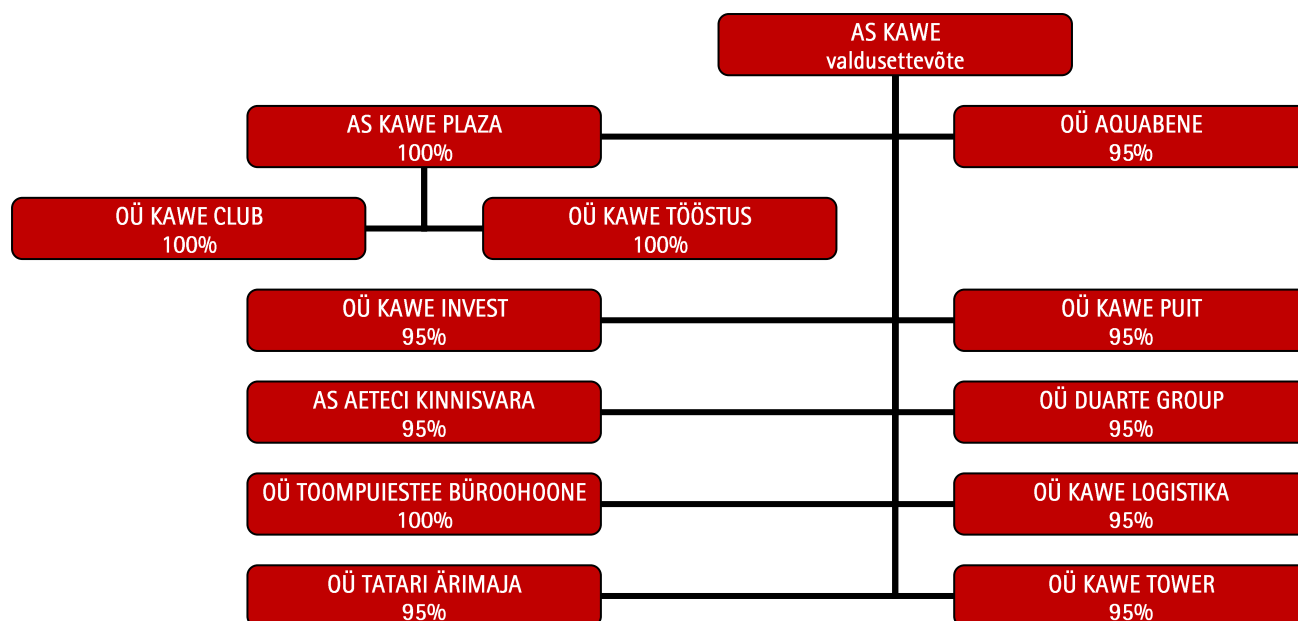
ASi Kawe (edaspidi "Kawe") põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2014. aasta majandusaasta lõppes Kawele ootuspäraselt. Majanduskeskkond oli stabiilne, varieerudes majanduskasvu ja –languse vahel. Ettevõtjate ootused tuleviku suhtes olid pigem positiivsed, arvestades taustsüsteemi, et majanduses ei toimunud suuremaid negatiivseid sündmusi. Kindlasti püsib õhus küsimus, kuidas mõjutavad meie turgu Ukraina sündmused.

Büroopindade üüriturg püsis stabiilne, kohati oli tunda mõõdukat nõudluse kasvu. Aasta jooksul alustati mitmete uute büroohoone ehitusega. Kuigi turul on märgatav osa üürnikke, kes üürivad pinda amortiseerunud majades ning soovivad liikuda uutesse energiatõhusatesse ning efektiivse pinnalaotusega hoonetesse, on tegemist siiski mõningase ülepakkumisega. Selle tulemuseks on müügiperioodide pikenemine ning surve arendajate omakapitalile.

Tööstuskinnisvara turul oli tegemist stabiilse aastaga. Suuremat uute pindade ületootmist ei toimunud. Samas on suuremad jaeketid alustanud endale logistikakeskuste rajamisega, mille tulemusena jäävad ilmselt mõned suuremad pinnad ajutiselt tühjaks. Aasta jooksul valmisid ka uued pinnad, mis on endale valdavalt uued üürnikud leidnud.

Seisuga 31. detsember 2014 oli Kawe struktuur järgmine:



Kawe alustas kevadel uue büroohoone ehitust Baltika kvartalis. Hoone valmib 2015. aasta novembris. Ehituse alguseks oli pool hoonest välja üüritud.

2015. aastal jätkab Kawe lisaks uue hoone ehitamisele ning arendusfaasis projektidega töötamisele olemasolevate varade haldamist, tagamaks Kawe üürnikele hea teeninduse, ning peamiselt pikaajalise üüritulu teenimise ja vara väärtuse kasvu eesmärgil teeb täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse.

Kawe finantssuhtarvud võrreldes eelmise majandusaastaga on järgmised:

<b>Peamised finantssuhtarvud</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tulu kasv (%)	5,86	18,28
Võlakordaja (kordades)	0,54	0,60
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,47	0,53
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	17,94	16,07
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	10,37	8,10

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

Tulu kasv =  $(\text{müügitulu 2014} - \text{müügitulu 2013}) / \text{müügitulu 2013} \times 100$

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 2014 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse esimees Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Nõukogule 2014. aastal tasusid ei makstud.

Jaanus Kosemaa  
Partner / Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 328 142	946 620	
Nõuded ja ettemaksud	438 674	499 945	2
<b>Kokku käibevara</b>	<b>3 766 816</b>	<b>1 446 565</b>	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	326 328	319 558	2
Kinnisvarainvesteeringud	101 368 710	99 809 641	4
Materiaalne põhivara	84 455	34 770	
<b>Kokku põhivara</b>	<b>101 779 493</b>	<b>100 163 969</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>105 546 309</b>	<b>101 610 534</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 741 397	13 591 066	5
Võlad ja ettemaksud	1 750 713	846 804	6
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>15 492 110</b>	<b>14 437 870</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	42 692 677	45 818 934	5
Võlad ja ettemaksud	180 000	300 000	6
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>42 872 677</b>	<b>46 118 934</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>58 364 787</b>	<b>60 556 804</b>	
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	38 410	38 410	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 553 958	17 727 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 981 590	5 826 287	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>46 041 364</b>	<b>40 059 774</b>	
Vähemusosalus	1 140 158	993 956	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>47 181 522</b>	<b>41 053 730</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>105 546 309</b>	<b>101 610 534</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	10 325 230	9 753 404	10
Muud äritulud	53 014	293 733	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 631 506	-1 553 675	
Mitmesugused tegevuskulud	-500 708	-594 158	12
Tööjõukulud	-548 396	-465 761	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 496	-11 380	
Muud ärikulud	-5 053	-365 093	14
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>7 674 085</b>	<b>7 057 070</b>	
Intressikulud	-961 112	-1 072 179	15
Muud finantstulud ja -kulud	16 198	121 483	16
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>6 729 171</b>	<b>6 106 374</b>	
Tulumaks	-501 579	0	17
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>6 227 592</b>	<b>6 106 374</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 981 590	5 826 287	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	246 002	280 087	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 674 085	7 057 070	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 496	11 380	
Muud korrigeerimised	-16 564	25 986	2,4
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>1 932</b>	<b>37 366</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 380	-55 183	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	329 128	72 317	6
Laekunud intressid	2 222	729	16
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>8 040 747</b>	<b>7 112 299</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-68 181	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 761 170	-7 172 533	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	806 506	4
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 750	
Laekunud intressid	50 000	0	18
Muud laekumised investeerimistegevusest	191 384	156 523	4
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 587 967</b>	<b>-6 214 254</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 595 391	4 250 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-5 571 317	-3 644 893	5
Makstud intressid	-969 003	-1 082 069	6,15
Makstud dividendid	-99 800	0	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-26 529	0	17
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-4 071 258</b>	<b>-476 962</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>2 381 522</b>	<b>421 083</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	946 620	525 537	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 381 522</b>	<b>421 083</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 328 142	946 620	

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
<b>31.12.2012</b>	13 661 628	2 805 778	38 410	17 727 671	713 619	34 947 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 826 287	280 087	6 106 374
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	0	0	250	250
<b>31.12.2013</b>	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
<b>31.12.2014</b>	13 661 628	2 805 778	38 410	29 535 548	1 140 158	47 181 522

Täiendav informatsioon on toodud lisades 8 ja 17.



## 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 2014. 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:

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Muud äritulud	1 350 844	-1 057 111	293 733
Muud ärikulud	-1 422 204	1 057 111	-365 093

#### 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 korrigeerimised, 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 investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

### **Finantsvarad**

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

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

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui 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 nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansist tõenäoliselt laekuv summas.

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

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

#### **ANTUD LAENUD**

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani 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 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 pangalaenu 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 laenu 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 sissemaksid, 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 õiglases väärtuses, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

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

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

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

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

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

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 emaettevõtjaid, 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)

	31.12.2014	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	18
Intressinõuded	26 892	26 892	0	0	18
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	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>765 002</b>	<b>438 674</b>	<b>326 328</b>	<b>0</b>	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	385 365	385 365	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 849	33 849	0	0	3
Muud nõuded	394 852	75 294	319 558	0	
Laenunõuded	319 558	0	319 558	0	18
Intressinõuded	75 294	75 294	0	0	18
Ettemaksed	4 832	4 832	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	605	605	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>819 503</b>	<b>499 945</b>	<b>319 558</b>	<b>0</b>	

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14 166	0	140 566
Üksikisiku tulumaks	0	10 369	0	9 523
Erisoodustuse tulumaks	0	6 071	0	2 399
Sotsiaalmaks	0	20 477	0	18 248
Kohustuslik kogumispension	0	1 157	0	980
Töötuskindlustusmaksed	0	1 298	0	1 203
Intress	0	78	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 134	40	20 910	0
Ettemaksukonto jääk	14 720		12 939	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>33 854</b>	<b>53 656</b>	<b>33 849</b>	<b>172 919</b>

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2012</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>
Ostud ja parendused	0	165 641	165 641
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	1 368 994	165 641	1 534 635
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 368 994</b>	<b>165 641</b>	<b>1 534 635</b>
Ostud ja parendused	0	944 075	944 075
<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>

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2012</b>	92 651 000
Ostud ja parendused	6 850 369
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	258 637
Müügid	-1 485 000
<b>31.12.2013</b>	<b>98 275 006</b>
Ostud ja parendused	596 440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 554
<b>31.12.2014</b>	<b>98 890 000</b>

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 789 866	8 219 226
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-493 561	-390 121
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 202 992

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 2 208 147 eurot tagamaks laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5)
- Tallinnas, Veerenni 24 (kinnistule on seatud hüpoteek summas 12 782 330 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 12 718 419 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 büroohoonete arendus- ja ehituskulud.

Oktoobris 2013 müüdi kinnistu Harjumaal, Saku vallas, Tännassilma külas, Piirimäe 15 müügihinnaga 1 202 992 eurot, millest rahaliselt laekus 806 506 eurot.

2012. aastal ostetud büroohoone müügihinnast oli seisuga 31. detsember 2013 tasumata 420 000 eurot. Aastal 2014 tasuti 60 000 eurot, vaata ka lisa 6. Müügihinna tasumise lõpptähtaeg on juunis 2017.

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	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 (2)	1 442 398	1 442 398	0	0	3M + 0,90%	EUR	07.2015
Swedbank AS (3)	475 420	475 420	0	0	3M + 0,90%	EUR	10.2015
Swedbank AS (4)	354 244	50 190	304 054	0	3M + 0,90%	EUR	04.2017
Swedbank AS (5)	1 046 918	141 168	905 750	0	3M + 0,90%	EUR	02.2017
Swedbank AS (6)	887 961	887 961	0	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (7)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Swedbank AS (8)	7 315 836	7 315 836	0	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (9)	606 022	606 022	0	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (10)	164 063	164 063	0	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (11)	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 + 2,50%	EUR	06.2016
Nordea Bank AB (10)	2 197 140	126 562	2 070 578	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>56 434 074</b>	<b>13 741 397</b>	<b>42 692 677</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>56 434 074</b>	<b>13 741 397</b>	<b>42 692 677</b>	<b>0</b>			



	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Bank AB	500 000	500 000			1M + 2,00%	EUR	02.2014
Nordea Bank AB	1 500 000	1 500 000			1M + 2,00%	EUR	02.2014
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 404 940	3 404 940	0	0	3M + 2,50%	EUR	07.2014
Swedbank AS (2)	1 691 499	249 101	1 442 398	0	3M + 0,90%	EUR	07.2015
Swedbank AS (3)	553 896	78 476	475 420	0	3M + 0,90%	EUR	10.2015
Swedbank AS (4)	403 884	49 640	354 244	0	3M + 0,90%	EUR	04.2017
Swedbank AS (5)	1 186 537	139 619	1 046 918	0	3M + 0,90%	EUR	02.2017
Swedbank AS (6)	935 360	47 399	887 961	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (7)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Swedbank AS (8)	7 816 228	500 392	7 315 836	0	3M + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (9)	700 596	94 574	606 022	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (10)	183 485	19 422	164 063	0	3M + 2,50%	EUR	10.2015
Swedbank AS (11)	779 712	31 014	748 698	0	3M + 2,50%	EUR	04.2016
Nordea Bank AB (1)	2 205 780	118 705	2 087 075	0	6M + 0,70%	EUR	05.2017
Nordea Bank AB (2)	14 803 736	722 829	14 080 907	0	1M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (3)	6 183 844	303 851	5 879 993	0	6M + 0,95%	EUR	11.2017
Nordea Bank AB (4)	4 760 467	191 964	4 568 503	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 504 691	101 928	2 402 763	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	256 149	10 323	245 826	0	6M + 1,50%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	278 140	278 140	0	0	6M + 2,60%	EUR	02.2014
Nordea Bank AB (8)	2 424 909	112 602	2 312 307	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	5 136 147	5 136 147	0	0	1M + 2,50%	EUR	06.2014
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>57 410 000</b>	<b>11 591 066</b>	<b>45 818 934</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>59 410 000</b>	<b>13 591 066</b>	<b>45 818 934</b>	<b>0</b>			

Laenud Swedbank ASilt (1-10) on tagatud ühishüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

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

Laen Swedbank ASilt (11) on tagatud hüpoteegiga kinnistule Tallinnas, Estonia pst 19/Tatari 1.

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, 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 2020 (laen 7).

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	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 ettemaksud	295 796	295 796	0	0	
Väljakuulutatud dividendide tulumaks	475 050	475 050	0	0	17
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>1 930 713</b>	<b>1 750 713</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	195 050	195 050	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 978	4 978	0	0	
Maksuvõlad	172 919	172 919	0	0	3
Muud võlad	459 599	159 599	300 000	0	
Intressivõlad	37 449	37 449	0	0	
Muud viitvõlad	422 150	122 150	300 000	0	
Saadud ettemaksud	301 880	301 880	0	0	
Tuletisinstrumendid	12 378	12 378	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>1 146 804</b>	<b>846 804</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	23 628 438	18 607 627
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 907 110	4 946 331
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>29 535 548</b>	<b>23 553 958</b>

## Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	13 661 628	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	213 797	213 797
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

## Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
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

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 325 230	9 753 404	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>10 325 230</b>	<b>9 753 404</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>10 325 230</b>	<b>9 753 404</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	8 789 866	8 219 226	4
Kommunaalteenuste edasimüük	1 516 004	1 466 238	
Muude teenuste müügitulu	19 360	67 940	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>10 325 230</b>	<b>9 753 404</b>	

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	18 554	258 637	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	33 214	31 179	
Muud	1 246	3 917	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>53 014</b>	<b>293 733</b>	

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-33 523	-36 598
Lähetuskulud	-4 150	-2 501
Koolituskulud	-1 818	-693
Riiklikud ja kohalikud maksud	-94 385	-70 735
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-17 631	-71 210
Halduskulud	-211 317	-290 487
Transpordikulud	-29 943	-32 102
Esinduskulud	-24 667	-11 329
Muud	-83 274	-78 503
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-500 708</b>	<b>-594 158</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-410 201	-348 382
Sotsiaalmaksud	-138 195	-117 379
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-548 396</b>	<b>-465 761</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	11

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-282 008	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5 053	-58 085	
Muud	0	-25 000	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-5 053</b>	<b>-365 093</b>	

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-961 010	-1 068 768	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	0	-3 334	18
Muud intressikulud	-102	-77	
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-961 112</b>	<b>-1 072 179</b>	

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressiswapi muutus	12 378	126 908	
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	1 598	6 391	18
Muud finantstulud	2 222	729	
Muud finantskulud	0	-12 545	
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>16 198</b>	<b>121 483</b>	

## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014			2013		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	99 800	501 579	475 050	0	0	0
<b>Kokku</b>	99 800	501 579	475 050	0	0	0

2014. aastal kuulutas tütaretevõtja 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.

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	346 450	394 852

2014	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 102	0	0
2013	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 102	250 000	250 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
	Arvestatud tasu	121 805

Seisuga 31. detsember 2014 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 319 558 eurot (31.12.2013: 319 558 eurot) ja intressinõudest summas 26 892 eurot (31.12.2013: 75 294 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2014. aastal 1 598 eurot (2013: 6 391 eurot), vaata lisa 16.

Juhatuse liikmega seotud isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 0,5% (2013: 2%) aastas, lõpptähtajaga aprill 2018.

2013. aastal sai AS Kawe lühiajalist tagatiseta laenu summas 250 000 eurot, intressimääraga 4% aastas, lõpptähtajaga detsember 2013. Seisuga 31. detsember 2013 on saadud laen kogusummas tagastatud. Intressikulu saadud laenult arvestati 3 334 eurot, vaata lisa 15.

2014. aastal müüs AS Kawe varavalitsemisteenust kontsernivälistele seotud osapooltele kogusummas 8 102 eurot (2013: 8 102 eurot).

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	93 871	75 552
Nõuded ja ettemaksud	2 446 661	750 168
<b>Kokku käibevara</b>	<b>2 540 532</b>	<b>825 720</b>
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 275 189	10 275 189
Nõuded ja ettemaksud	13 531 276	14 496 500
Materiaalne põhivara	84 455	34 770
<b>Kokku põhivara</b>	<b>23 890 920</b>	<b>24 806 459</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>26 431 452</b>	<b>25 632 179</b>
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksud	273 376	338 757
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>273 376</b>	<b>338 757</b>
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	7 572 000	8 652 000
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>7 572 000</b>	<b>8 652 000</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>7 845 376</b>	<b>8 990 757</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	38 410	38 410
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 606	164 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 944 654	-28 680
<b>Kokku omakapital</b>	<b>18 586 076</b>	<b>16 641 422</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>26 431 452</b>	<b>25 632 179</b>

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	1 378 184	1 151 435
Muud äritulud	329	3 917
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-593 689	-637 239
Mitmesugused tegevuskulud	-291 981	-291 534
Tööjõukulud	-548 396	-465 761
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 496	-11 380
Muud ärikulud	-33	-25 649
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-74 082</b>	<b>-276 211</b>
Intressikulud	-156 074	-279 726
Muud finantstulud ja -kulud	2 174 810	527 257
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 944 654</b>	<b>-28 680</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 944 654</b>	<b>-28 680</b>



## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-74 082	-276 211
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 496	11 380
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>18 496</b>	<b>11 380</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	167 026	-215 044
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 131	86 879
Makstud intressid	93	12
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>94 402</b>	<b>-392 984</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-68 181	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 300 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 750
Antud laenud	-846 876	-2 867 587
Antud laenude tagasimaksud	1 312 100	1 948 496
Laekunud intressid	311 198	425 229
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>708 241</b>	<b>-1 798 612</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	235 000	3 697 200
Saadud laenude tagasimaksud	-815 000	-1 168 781
Makstud intressid	-204 324	-283 936
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-784 324</b>	<b>2 244 483</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>18 319</b>	<b>52 887</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 552	22 665
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>18 319</b>	<b>52 887</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 871	75 552

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2012</b>	13 661 628	2 805 778	38 410	164 286	16 670 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-28 680	-28 680
<b>31.12.2013</b>	13 661 628	2 805 778	38 410	135 606	16 641 422
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 275 189
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					33 693 541
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013</b>					<b>40 059 774</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 944 654	1 944 654
<b>31.12.2014</b>	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
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014</b>					<b>46 041 364</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2015

**AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Management board member	31.03.2015

# 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 2014, 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 arnäitajate 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 ette võttes 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 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et Grupi lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2014 ületavad 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 lisas 5. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Monika Peetson  
Vandeauditor nr 555  
AS Deloitte Audit Eesti  
Tegevusluba nr 27  
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn  
31. märts 2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	31.03.2015

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2014</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 553 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 981 590
<b>Kokku</b>	<b>29 535 548</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 981 590
<b>Kokku</b>	<b>5 981 590</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	1378184	100.00%	Jah

## Sidevahendid

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