



KAWE

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Kawe

registrikood: 10813342

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

2017. aasta majandusaasta lõppes Kawele eesmärgipäraselt, kontserni eelarve täideti vastavalt. Büroo- ja tööstuskinnisvara pindade vakantsus oli minimaalne.

2018. aastal on kavas jätkata portfellis olevate mitmete büroohoonete arenduste ettevalmistamist ning olla samal ajal aktiivne uute hoonete ostmisel. Plaanis on alustada ühe uue büroohoone ehitust, mille välja üürimiseks on leping sõlmitud.

Möödunud majandusaasta lõpus soetati sobiv kinnistu ligi 200 korteri arendamiseks, mille ehitusega on plaanis veel 2018. aastal alustada. Portfellis on ka juba varasemalt ligikaudu sama korterite arvuga projekt, mille ehitamiseks käivad ettevalmistus tööd.

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, OÜ Kawe Kodu ja OÜ Kawe Invest.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Tulu kasv (%)	19,57	10,59
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,16	0,11
Puhas käibekapital (EUR)*	-15 874 399	-24 028 777
Võlakordaja (kordades)	0,50	0,54
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,43	0,44
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	14,64	8,58
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	8,42	5,34

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) x 100

AS Kawe juhatusse kuulus seisuga 31.12.2017 Jaanus Kosemaa.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2017 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jenssen.

Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 511 111	2 326 232	
Nõuded ja ettemaksud	1 514 523	563 612	2
Kokku käibevarad	3 025 634	2 889 844	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	828 039	556 715	2
Kinnisvarainvesteeringud	151 060 225	143 982 315	5
Materiaalsed põhivarad	211 194	62 564	
Kokku põhivarad	152 099 458	144 601 594	
Kokku varad	155 125 092	147 491 438	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 632 632	25 811 703	6
Võlad ja ettemaksud	2 267 402	1 106 918	7
Kokku lühiajalised kohustised	18 900 034	26 918 621	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	58 460 476	53 324 677	6
Kokku pikaajalised kohustised	58 460 476	53 324 677	
Kokku kohustised	77 360 510	80 243 298	
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)	48 467 561	42 940 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 210 506	5 526 923	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	75 572 818	65 362 312	
Vähemusesosalus	2 191 764	1 885 828	
Kokku omakapital	77 764 582	67 248 140	
Kokku kohustised ja omakapital	155 125 092	147 491 438	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	13 524 416	11 310 596	10
Muud äritulud	2 372 397	619 388	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 909 392	-1 663 264	12
Mitmesugused tegevuskulud	-823 637	-562 001	13
Tööjõukulud	-677 991	-657 539	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 741	-27 053	
Muud ärikulud	-966 813	-2 586 492	15
Ärikasum (kahjum)	11 467 239	6 433 635	
Intressikulud	-792 715	-632 061	16
Muud finantstulud ja -kulud	-33 207	-20 183	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 641 317	5 781 391	
Tulumaks	-25 000	-25 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 616 317	5 756 391	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	10 210 506	5 526 923	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	405 811	229 469	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 467 239	6 433 635	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	51 741	27 053	
Muud korrigeerimised	-1 397 279	1 991 450	5
Kokku korrigeerimised	-1 345 538	2 018 503	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-971 791	383 125	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 194 829	-367 104	7
Laekunud intressid	627	769	
Kokku rahavood äritegevusest	10 345 366	8 468 928	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-200 372	-32 573	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	16 083	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 005 923	-27 813 529	5,7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 375	
Antud laenud	-300 000	0	18
Muud laekumised investeerimistegevusest	317 623	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 172 589	-27 848 477	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	608 805	25 724 443	6
Saadud laenude tagasimaksud	-4 652 077	-3 779 444	6
Makstud intressid	-819 751	-631 729	7,16
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	125	0	
Makstud dividendid	-100 000	-100 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	-25 000	17
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	0	-14 758	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 987 898	21 173 512	
Kokku rahavood	-815 121	1 793 963	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 326 232	532 269	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-815 121	1 793 963	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 511 111	2 326 232	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	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
31.12.2016	13 661 628	2 805 778	427 345	48 467 561	1 885 828	67 248 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	10 210 506	405 811	10 616 317
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-99 875	-99 875
31.12.2017	13 661 628	2 805 778	427 345	58 678 067	2 191 764	77 764 582

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 "Emaettevõte") on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos "Kawe") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

Kawe 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab Rahandusministri määrus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või Emaettevõtte omavaheline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

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

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

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

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

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

Tehinguid, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõttes, 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 EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtetesse, 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 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 laekuvas summas.

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

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

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtte 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 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.

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 Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissetulekuid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD 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 õiglasel 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

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

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

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

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	484 588	484 588	0	
Ostjatelt laekumata arved	485 678	485 678	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 090	-1 090	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	901 838	901 838	0	3
Muud nõuded	882 495	54 456	828 039	
Laenunõuded	825 559	0	825 559	18
Intressinõuded	34 472	34 472	0	18
Viitlaekumised	22 464	19 984	2 480	5
Ettemaksed	40 680	40 680	0	
Muud lühiajalised nõuded	32 961	32 961	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 342 562	1 514 523	828 039	
	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 120 327	563 612	556 715	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	767 555	193 182	0	148 783
Üksikisiku tulumaks	0	14 930	0	15 548
Erisoodustuse tulumaks	0	5 195	0	6 271
Sotsiaalmaks	0	30 887	0	33 898
Kohustuslik kogumispension	0	1 778	0	1 912
Töötuskindlustusmaksed	0	1 292	0	1 395
Intress	0	5	0	1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	133 881	34	59 555	0
Ettemaksukonto jääk	402		12 606	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	901 838	247 303	72 161	207 808

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	95	95
14375991	OÜ Kawe Kodu	Eesti	kinnisvara ost-müük	0	95

22. novembril 2017 asutati OÜ Kawe Kodu, mis on 95% osalusega AS Kawe tütarettevõtte.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 368 994	1 368 994
Jääkmaksumus	1 368 994	1 368 994

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	116 791 242
Ostud ja parendused	27 813 529
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 991 450
31.12.2016	142 613 321
Ostud ja parendused	6 005 923
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 381 196
Muud muutused	-309 209
31.12.2017	149 691 231

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 695 265	9 659 821
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-801 711	-719 816

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 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 büroohonete arendus- ja ehituskulud.

2017. aastal soetas Kawe kaks uut kinnistut aadressitel Vana-Lõuna 15 ja Kiikri tn 4.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	3 493 722	178 068	3 315 654	0	3M + 1,70%	EUR	06.2020
Swedbank AS (2)	5 065 358	5 065 358	0	0	3M + 1,10%	EUR	09.2018
Swedbank AS (3)	16 538 623	956 059	15 582 564	0	3M + 1,10%	EUR	07.2020
Swedbank AS (4)	644 771	37 487	607 284	0	3M + 1,55%	EUR	04.2019
Swedbank AS (5)	12 824 860	685 033	12 139 827	0	6M + 1,3%	EUR	12.2019
Luminor Bank AS (1)	1 688 835	98 170	1 590 665	0	6M + 1,50%	EUR	11.2020
Nordea Bank AB (2)	11 704 696	552 582	11 152 114	0	3M + 1,75%	EUR	10.2022
Nordea Bank AB (3)	4 881 268	230 466	4 650 802	0	3M + 1,75%	EUR	10.2022
Nordea Bank AB (4)	3 905 263	3 905 263	0	0	3M + 0,70%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (5)	2 050 591	2 050 591	0	0	6M + 0,70%	EUR	08.2018
Nordea Bank AB (6)	210 141	210 141	0	0	6M + 1,5%	EUR	09.2018
Nordea Bank AB (7)	82 188	38 754	43 434	0	6M + 2,3%	EUR	01.2020
Luminor Bank AS (8)	1 935 538	1 935 538	0	0	1M + 0,95%	EUR	07.2018
Nordea Bank AB (9)	8 261 456	550 656	7 710 800	0	1M + 1,5%	EUR	03.2021
Luminor Bank AS (10)	1 805 798	138 466	1 667 332	0	6M + 2,00%	EUR	02.2019
Pikaajalised laenud kokku	75 093 108	16 632 632	58 460 476	0			
Laenukohustised kokku	75 093 108	16 632 632	58 460 476	0			

	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
Pikaajalised laenud kokku	79 136 380	25 811 703	53 324 677	0			
Laenukohustised kokku	79 136 380	25 811 703	53 324 677	0			

Laenud Swedbank ASilt (1-3 ja 5) on tagatud ühishüpooteegiga 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 (publ) Rootsilt on tagatud hüpoteekidega renditavatele kinnistutele järgnevates asukohtades:

- 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)
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10 (laen 9).

Laenud Luminor Bank ASilt on tagatud hüpoteegiga Kawe kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Sinikivi tee 2 (laen 1)
- Tallinnas, Toompuiestee 33A (laen 8)
- Tallinnas, Pärnu mnt 139F (laen 10).

Bilansiväliste tingimuslike kohustustena on Kawe garanteerinud laenukohustusi Swedbank ASile, Luminor Bank ASile ja Nordea Bank AB (publ) Rootsile tütarettevõtete kasuks laenusummade ulatuses.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 095 228	1 095 228	
Maksuvõlad	247 303	247 303	3
Muud võlad	50 973	50 973	
Intressivõlad	33 911	33 911	
Muud viitvõlad	17 062	17 062	
Saadud ettemaksed	873 898	873 898	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 267 402	2 267 402	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	197 800	197 800	
Maksuvõlad	207 808	207 808	3
Muud võlad	157 715	157 715	
Intressivõlad	24 132	24 132	
Muud viitvõlad	133 583	133 583	
Saadud ettemaksed	543 595	543 595	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 106 918	1 106 918	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	46 862 454	38 774 049
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 715 613	9 693 512
Kokku tingimuslikud kohustised	58 578 067	48 467 561

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	13 661 628	13 661 628
Aktsiate arv (tk)	213 797	213 797
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 524 416	11 310 596	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 524 416	11 310 596	
Kokku müügitulu	13 524 416	11 310 596	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	11 695 265	9 740 893	5
Kommunaalteenuste edasimüük	1 809 027	1 567 905	
Muude teenuste müügitulu	20 124	1 798	
Kokku müügitulu	13 524 416	11 310 596	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	16 083	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 347 855	594 844	5
Muud	8 459	24 544	
Kokku muud äritulud	2 372 397	619 388	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tehnohooldus	-225 816	-132 855
Heakord	-205 187	-176 730
Tarbimisteenused	-1 309 859	-1 220 102
Tugiteenused	-168 530	-123 817
Muud teenused	0	-9 760
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 909 392	-1 663 264

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-56 015	-35 356
Lähetuskulud	-927	-2 386
Koolituskulud	-10 410	-3 984
Riiklikud ja kohalikud maksud	-119 413	-92 707
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	210	893
Halduskulud	-372 404	-237 257
Sõidukite kulud	-40 011	-20 184
Esinduskulud	-4 842	-7 571
Muud	-219 825	-163 449
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-823 637	-562 001

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-507 805	-492 488
Sotsiaalmaksud	-170 186	-165 050
Kokku tööjõukulud	-677 991	-657 538
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-966 662	-2 586 294
Muud	-151	-198
Kokku muud ärikulud	-966 813	-2 586 492

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-792 715	-632 061
Kokku intressikulud	-792 715	-632 061

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017			2016		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000	0	100 000	25 000	0
Kokku	100 000	25 000	0	100 000	25 000	0

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

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	240
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	860 031	557 028

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuse liikmega seotud isik	300 000	0,5%	EUR	06.2021

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 137	8 362

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	171 249	162 656

Seisuga 31. detsember 2017 koosneb nõue juhatuse liikmega seotud isikule antud laenust summas 825 558 eurot (31.12.2016: 525 558 eurot) ja intressinõudest summas 34 473 eurot (31.12.2016: 31 470 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulu juhatuse liikmega seotud isikule antud laenult arvestati 2017. aastal 3 003 eurot (2016: 2 628 eurot).

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

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 502	110 904
Nõuded ja ettemaksud	536 252	391 716
Kokku käibevarad	539 754	502 620
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 279 939	10 277 564
Nõuded ja ettemaksud	22 690 702	19 688 702
Materiaalsed põhivarad	211 194	62 564
Kokku põhivarad	33 181 835	30 028 830
Kokku varad	33 721 589	30 531 450
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	542 760	292 097
Kokku lühiajalised kohustised	542 760	292 097
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	15 895 514	12 795 475
Kokku pikaajalised kohustised	15 895 514	12 795 475
Kokku kohustised	16 438 274	13 087 572
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 661 628	13 661 628
Ülekurss	2 805 778	2 805 778
Kohustuslik reservkapital	427 345	427 345
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 127	577 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 563	-28 500
Kokku omakapital	17 283 315	17 443 878
Kokku kohustised ja omakapital	33 721 589	30 531 450

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 019 081	970 700
Muud äritulud	16 102	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 992	-43 994
Mitmesugused tegevuskulud	-569 564	-395 763
Tööjõukulud	-677 991	-657 539
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 741	-27 053
Muud ärikulud	-103	-45
Kokku ärikasum (-kahjum)	-297 208	-153 694
Intressikulud	-261 039	-193 308
Muud finantstulud ja -kulud	397 684	318 502
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-160 563	-28 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 563	-28 500

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-297 208	-153 694
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	51 741	27 053
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-16 083	0
Kokku korrigeerimised	35 658	27 053
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 523	4 437
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	56 330	31 193
Makstud intressid	9	42
Kokku rahavood äritegevusest	-222 734	-90 969
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-200 372	-32 573
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	16 083	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 375	-2 375
Antud laenud	-4 312 000	-9 163 318
Antud laenude tagasimaksed	1 310 000	6 568 197
Laekunud intressid	270 663	309 380
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 816
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 918 001	-2 317 873
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 123 309	3 751 000
Saadud laenude tagasimaksed	-23 270	-1 121 147
Makstud intressid	-66 706	-180 946
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 033 333	2 448 907
Kokku rahavood	-107 402	40 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	110 904	70 839
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-107 402	40 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 502	110 904

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	13 661 628	2 805 778	427 345	-174 629	16 720 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-28 500	-28 500
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	752 256	752 256
31.12.2016	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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016					65 360 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-160 563	-160 563
31.12.2017	13 661 628	2 805 778	427 345	388 564	17 283 315
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 279 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					68 569 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017					75 572 819

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2018

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	29.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kawe aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 25 esitatud AS Kawe ja tema tütarettevõtete ("kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus on vastavalt nendele standarditele kirjeldada meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 lahknub 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 Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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 auditiprotseduuriid 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, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov
Vandeauditor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
30. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kawe (registrikood: 10813342) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	30.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 467 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 210 506
Kokku	58 678 067
Jaotamine	
Kokku	58 678 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	1019081	100.00%	Jah

Sidevahendid

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