

OÜ Aquabene

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Äriühingu nimetus	OÜ Aquabene
Äriregistri number	11220495
Aadress	Pärnu mnt 15 10141, Tallinn
Telefon	+372 6 679 100
Faks	+372 6 679 101
E-mail	kaweplaza@kaweplaza.ee
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori järeldusotsus (eesti keeles) Sõltumatu audiitori järeldusotsus (inglise keeles) Kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	13
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	13
LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED	14
LISA 5. LAENUKOHUSTUSED.....	14
LISA 6. OSAKAPITAL.....	15
LISA 7. POTENTIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	15
LISA 8. MÜÜGITULU	15
LISA 9. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA, ERITINGIMUSED	16
LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	16
JUHATAJA ALLKIRI	18
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (EESTI KEELES).....	19
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (INGLISE KEELES).....	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21

OÜ Aquabene

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

OÜ Aquabene (edaspidi ka „Ettevõte“) põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2007. majandusaasta oli Ettevõttele sündmusterohke. Aasta esimesel poolel soetati kinnistu Ossmusaare teel, olemasoleva Kuuli tn. krundi kõrval. Hoone üüri on OÜ Baltika TP. Aasta teisel poolel lõpetati Kuuli tn. asuva Baltika tootmishoone ehitus ja anti see üüri OÜ-le Baltika TP üle. Seega kuulub Ettevõttele kaks kinnistut, kus mõlemal juhul on üüri OÜ Baltika TP. Ühel kinnistul on Baltika logistikakeskus ja teisel tootmishoone.

2008. majandusaastal jätkab Ettevõtte tegevust klassikalise üüriandjana.

OÜ Aquabene juhatusse kuulus seisuga 31.12.2007 Jaanus Kosemaa, kellele tasu ei makstud. 2007. aastal Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud:	2007	2006
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,21	0,31
Puhas käibekapital (käibevara – lühiajalised kohustused)	-5,3milj.	-7,9 milj.
Pikaajalise laenu kordaja (pikaajalised kohustused/(pikaajalised kohustused + omakapital))	0,94	1,01
Võlakordaja ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) /koguvara)	0,94	1,01

Jaanus Kosemaa
Juhataja

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja deklareerib oma vastutust OÜ Aquabene raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Aquabene finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Aquabene varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Aquabene seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 18. märts 2008.

Juhataja hinnangul on OÜ Aquabene jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

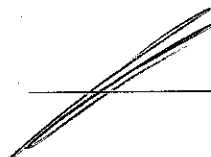
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Jaanus Kosemaa

juhataja



9.04.08

OÜ Aquabene

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

Auditeeritud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 331 299	2 576 484
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	912 346
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		78 997	0
Kokku		78 997	912 346
Käibevara kokku		1 410 296	3 488 830
Põhivara			
Lõpetamata ehitis	2	0	26 712 754
Kinnisvarainvesteering	3	164 000 000	0
Põhivara kokku		164 000 000	26 712 754
VARAD KOKKU		165 410 296	30 201 584

OÜ Aquabene

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed	5	4 923 249	832 196
Võlad hankijatele		0	2 958 368
Maksuvõlad	4	207 139	0
Mitmesugused võlad			
Võlad kontserni ettevõtjale	5, 10	0	7 600 000
Viitvõlad			
Intressivõlad		1 578 241	13 618
Lühiajalised kohustused kokku		6 708 629	11 404 182
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud	5	125 970 655	5 064 869
Muud pikaajalised võlad			
Võlad kontserni ettevõtjale	10	23 100 000	14 000 000
Pikaajalised kohustused kokku		149 070 655	19 064 869
Kohustused kokku		155 779 284	30 469 051
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kahjum		-307 467	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		9 898 479	-307 467
Omakapital kokku		9 631 012	-267 467
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		165 410 296	30 201 584

OÜ AQUABENE

KASUMIARUANNE 2007. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	01.01.2007- 31.12.2007 EEK	08.02.2006- 31.12.2006 EEK
Äritulud			
Müügitulu	8	4 943 432	0
Muud äritulud	3	11 344 671	0
Äritulud kokku		16 288 103	0
Ärikulud			
Kaubad ja teenused		26 527	0
Mitmesugused tegevuskulud		1 016 148	277 502
Muud ärikulud		15	0
Ärikulud kokku		1 042 690	277 502
Ärikasum (kahjum)		15 245 413	-277 502
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-5 315 172	-29 020
Kahjum valuutakursi muutustest		-52 873	-2 055
Intressitulud		21 111	1 110
Finantstulud ja -kulud kokku		-5 346 934	-29 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)		9 898 479	-307 467

RAHAVOOGUDE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA

Aitkinjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

		01.01.2007- 31.12.2007	08.02.2006 - 31.12.2006
	Lisa	EEK	EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandaasta kasum (kahjum)		9 898 479	-307 467
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	3	-11 344 671	0
Intressitulu		-21 111	-1 110
Intressikulu		5 315 172	29 020
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Maksude ettemaksed		912 346	-912 346
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		-78 997	0
Võlad hankijatele		-2 958 368	2 958 368
Maksuvõlad		207 139	0
Rahavood äritegevusest kokku		1 929 989	1 766 465
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetamine	2	-125 942 575	-26 712 754
Saadud intressid		21 111	1 110
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-125 921 464	-26 711 644
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		145 444 044	31 897 065
Võetud laenude tagasimaksed		-18 947 205	-4 400 000
Makstud intressid		-3 750 549	-15 402
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		122 746 290	27 481 663
Rahavood kokku		-1 245 185	2 536 484
RAHA AASTA ALGUSES		2 576 484	40 000
RAHA AASTA LÕPUS		1 331 299	2 576 484

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA

	Omakapital EEK	Jaotamata kasum (kahjum) EEK	Kokku EEK
8. veebruar 2006	40 000	0	40 000
Aruandeaasta kahjum	0	-307 467	-307 467
31. detsember 2006	40 000	-307 467	-267 467
Aruandeaasta kasum	0	9 898 479	9 898 479
31. detsember 2007	40 000	9 591 012	9 631 012

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ Aquabene (edaspidi ka "Ettevõte") 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Ettevõtte on asutatud 8. veebruaril 2006. Sellest tulenevalt koostas Ettevõtte 2006. aasta majandusaasta aruande perioodi 8. veebruar kuni 31. detsember kohta ning seisuga 31. detsember 2007 12-kuulise perioodi kohta. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on 2006. aasta võrdlusandmed esitatud perioodi 8. veebruar kuni 31. detsember kohta.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****Materiaalne põhivara**

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse ja arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust). Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks. Lõpetamata ehitust kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Ettevõtte ei kapitaliseeri hoone ehituseks võetud laenukasutuse kulutusi.

Ettevõtte on tasunud kinnistu soetamisel hoonestusõiguse tasu kuni 2008. aastani ning sellest tulenevalt on see summa kajastatud materiaalse põhivara soetusmaksumuse ühe komponendina.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summias. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.

Kontsernisisesest saadud ja antud pikaajaliste laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg. Alates 1. jaanuarist 2007 on kõik kontsernisisesed laenud intressikandvad, nende intressimäär on 4%.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele kajastatakse bilansis kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, st osutatud teenuste alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdnud teenuste eest saadavaid summasid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Raha ja rahavood

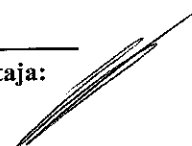
Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Esitusviisi muudatus

2007. aastal on seoses esitusviisi täpsustamisega korrigeeritud järgmiste kasumiaruande võrdlusandmeid:

	Esialgne 2006 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2006 EEK
Muud ärikulud	1 072	-1 072	0
Mitmesugused tegevuskulud	276 430	1 072	277 502



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara all käsitletakse hoonestusõigust ja lõpetamata ehitist, mis on pärast ehituse lõpetamist ümberkvalifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks:

	EEK
Bilansiline maksumus	
8. veebruar 2006	0
Hoonestusõigus	11 055 000
Lõpetamata ehitis	15 657 754
31. detsember 2006	26 712 754
Lõpetamata ehitis	125 942 575
Ümberkvalifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks, vt lisa 3	-152 655 329
31. detsember 2007	0

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2006	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	152 655 329
Kasum ümberhindlusest	11 344 671
31. detsember 2007	164 000 000

Ettevõtte ehitas tootmishooneid aadressil Kuuli 4 ja Osmussaare 3, Tallinn. Pärast hoone valmimist, 2007. aasta oktoobris, käsitletakse seda kinnisvarainvesteeringuna ja on antud kasutusrendile.

Vastavalt ostu-müügi lepingule, on Ettevõttel kinnistu väljaostuõigus. Juhul, kui Ettevõtte ei kasuta antud õigust, on ta kohustatud alates 2008. aasta septembrist kuni hoonestusõiguse lepingu lõppemise või pikendamiseni tasuma aastast hoonestusõiguse tasu kokkulepitud määras.

Tagatisena rendilepingust tulenevate Ettevõtte nõuete rahuldamiseks on rentnik OÜ Baltika TP esitanud oma emattevõtja AS Baltika garantiikirja. Garantiikiri kehtib kuni Ettevõtte loobub Garantiikirjast tulenevatest õigustest, teatades sellest kirjalikult.

Kinnisvarainvesteering bilansilises maksumuses on panditud laenude tagatiseks, vt. lisa 9.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	0	912 346
Kokku	<u>0</u>	<u>912 346</u>
	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksuvõlad		
Käibemaks	207 139	0
Kokku	<u>207 139</u>	<u>0</u>

LISA 5. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad laenukohustused:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt intressimääraga 4,325% aastas, alusvaluuta EUR, lõpptähtajaga november 2016, kohustus on tagatud hüpoteegiga hoonestusõigusele Kuuli 4, Tallinn. Vt lisa 9.	89 763 092	5 897 065
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt intressimääraga 5,138% aastas, alusvaluuta EUR, lõpptähtajaga november 2017, kohustus on tagatud hüpoteegiga hoonestusõigusele ja kinnistule Osmussaare 3, Tallinn. Vt lisa 9.	41 130 812	0
Pikaajaline laen AS-ilt Kawe Plaza intressimääraga 4% aastas, alusvaluuta EEK, lõpptähtajaga detsember 2012, tagatiseta, vaata lisa 10.	5 100 000	7 600 000
Pikaajaline laen AS-ilt Kawe Group intressimääraga 4% aastas, alusvaluutas EEK, lõpptähtajaga detsember 2012, tagatiseta, vaata ka lisa 10.	18 000 000	14 000 000
Võlakohustused kokku	153 993 904	27 497 065
Sealhulgas lühiajaline osa	4 923 249	8 432 196
Pikaajaline osa	<u>149 070 655</u>	<u>19 064 869</u>

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ülaltoodud võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

EEK

Alla 1 aasta	4 091 054
1-5 aastat	16 364 216
Üle 5 aasta	<u>133 538 634</u>

Kokku 153 993 904

LISA 6. OSAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2007 on Ettevõtte osakapital 40 000 krooni ning koosneb ühest osast. Osakapitali eest on tasutud rahalise sissemaksega.

Ettevõtte osa on registreeritud Eesti väärtpaberite keskkregistris.

LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007, peale kohustusliku reservkapitali eraldise tegemist, moodustas 9 587 012 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 548 446 krooni.

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu on realiseeritud Eestis ja jaguneb EMTAK tegevusalade lõikes järgnevalt:

	01.01.2007- 31.12.2007 EEK	08.02.2006- 31.12.2006 EEK
Renditulud (68201)	4 916 905	0
Tulud ostetud kauba müügist (68329)	<u>26 527</u>	<u>0</u>
Kokku	<u><u>4 943 432</u></u>	<u><u>0</u></u>

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ettevõtte on sõlmitud pikaajaline rendileping, mis kehtib tähtajalisena kümme aastat, kuni 2017. aastani. Igakuine rendisumma, mida rentnik kohustub maksma on 1 152 291 krooni kuus. Lepingu kehtivuse lõppemisel on rentnikul uue rendilepingu sõlmimisel eesõigus teiste rentnike ees.

LISA 9. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA, ERITINGIMUSED

Laenulepingu nõuetekohase täitmise tagamiseks on panga ja Ettevõtte vahel seatud järgmised tagatised:

- I järjekoha hüpoteek hüpoteegi summas 118 000 000 krooni hoonestusõigusele asukohaga Kuuli 4, Tallinn.
- I järjekoha hüpoteek hüpoteegi summas 63 000 000 krooni kinnistule jahoonestusõigusele asukohaga Omussaare tee 3, Tallinn.
- AS Kawe Group garantii garantiikirja tingimustel.

Vastavalt laenulepingule on panga poolt seatud järgmised olulisemad eritingimused:

- Ettevõtte peab 5 aasta jooksul välja ostma hoonestusõiguse või ostueesõiguse mittekasutamisel nõudma hoonestusõiguse tähtaja pikendamist 50 aasta võrra.
- Ilma pangapoolse nõusolekuta ei või:
 - muuta hoonestusõiguse tingimusi;
 - ennetähtaegselt lõpetada ehitustöövõtu lepingut;
 - üles öelda üürilepingut;
 - suurendada osakapitali uute investorite kaasamise teel.

LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtja ja teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, juhataja, tema pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaettevõtjaks on AS Kawe Group, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Laenud on võetud emaettevõtjalt 4% intressimääraga aastas ja teiselt kontserni ettevõtjalt AS-ilt Kawe Plaza 4% intressimääraga aastas.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Kawe Plaza laenu tagasimakse tähtaeg on hiljemalt 31. detsember 2012; AS-i Kawe Group laenu tagasimakse tähtaeg on hiljemalt 31. detsember 2012. aastal. Tagasimaksegraafik sõltub vabadest rahavoogudest.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	01.01.2007- 31.12.2007 EEK	08.02.2006- 31.12.2006 EEK
Võetud laenud		
Teised kontserni ettevõtjad AS Kawe Plaza	0	12 000 000
Emaettevõtja AS Kawe Group	18 500 000	14 000 000
Kokku	18 500 000	26 000 000
Võetud laenudelt arvestatud intressid		
Teised kontserni ettevõtjad AS Kawe Plaza	220 667	0
Emaettevõtja AS Kawe Group	1 050 000	0
Kokku	1 270 667	0
Võetud laenude tagasimaksed		
Teised kontserni ettevõtjad AS Kawe Plaza	2 500 000	4 400 000
Emaettevõtja AS Kawe Group	14 500 000	0
Kokku	17 000 000	26 000 000
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtja AS Kawe Group	18 000	0
Kokku	18 000	0

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Teised kontserni ettevõtjad AS Kawe Plaza		
Lühiajaline laen	0	7 600 000
Pikaajaline laen	5 100 000	0
Intressivõlg	220 667	
Kokku	5 320 667	7 600 000
Emaettevõtja AS Kawe Group		
Pikaajaline laen	18 000 000	14 000 000
Intressivõlg	1 050 000	0
Kokku	19 050 000	14 000 000
Kokku võlad seotud osapooltele	24 370 667	21 600 000

* * *

OÜ Aquabene

JUHATAJA ALLKIRI

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 18. märtsil 2008 koostanud OÜ Aquabene majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud sõltumatu audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek ning esitanud need ainuosanikule heakskiitmiseks.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitab juhataja majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi

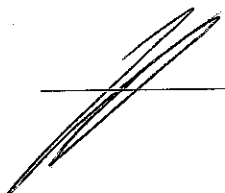
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Jaanus Kosemaa

juhataja



8. 04. 08

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Aquabene osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud OÜ Aquabene raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhataja vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhataja vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhataja kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhataja kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori 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 audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Aquabene finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
31. märts 2008


AS Deloitte Audit Eesti

[TRANSLATION FROM ESTONIAN]

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti

Tel: +372 640 6500
Fax: +372 640 6503
www.deloitte.com

Reg. kood 10687819

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of OÜ Aquabene:

We have audited the accompanying annual accounts (page 4 to 17) of OÜ Aquabene, which comprise the balance sheet as at 31 December 2007, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Director's Responsibility for the Annual Accounts

Director is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

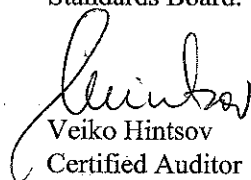
Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the annual accounts are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of OÜ Aquabene as of 31 December 2007, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board.


Veiko Hintsov
Certified Auditor
31 March 2008


AS Deloitte Audit Eesti

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

OÜ Aquabene

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

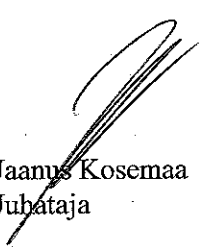
Seisuga 31. detsember 2007 on Ettevõtte jaotamiskõlbulik kasum järgnev:

Eelmiste perioodide kahjum	-307 467 krooni
2007. aasta kasum	<u>9 898 479 krooni</u>
Jaotamiskõlbulik kasum kokku	9 591 012 krooni

OÜ Aquabene juhataja teeb ettepaneku jaotada jaotamiskõlbulik kasum järgnevalt:

Kohustuslikku reservkapitali	4 000 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	<u>9 587 012 krooni</u>
Kokku	9 591 012 krooni

18. märts 2008


Jaanus Kosemaa
Juhataja

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Aquabene (registrikood: 11220495) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaanus Kosemaa (Juhatuse liige) - kinnitanud 24.06.2008