



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Kawe Plaza

registrikood: 10065087

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 667 9100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

AS Kawe Plaza (edaspidi ka „Ettevõte“) on AS-i Kawe Group kontserni kuuluv tütarettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2013. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2014. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Tütarettevõtja OÜ Kawe Tööstus kinnistu müüdi oktoobris 2013, kuid tütarettevõtja jätkab oma tegevust, pöörates tähelepanu uutele investeerimisvõimalustele.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Tulu kasv (%)	-5,87	14,73
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,90	0,64
Puhas käibekapital (EUR)*	-69 506	-241 296
Võlakordaja (kordades)	0,31	0,29
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,29	0,27
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	0,48	8,79
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-0,53	3,85

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2013} - \text{müügitulu 2012}) / \text{müügitulu 2012} \times 100$

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

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

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

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

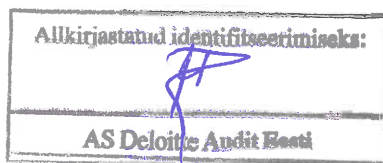
Omakapitali tulusus = $\text{puhaskasum} / \text{keskmise omakapital kokku} \times 100$

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

AS Kawe Plaza juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2013 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Juhatusel ja nõukogule 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	260 407	78 515	
Nõuded ja ettemaksed	382 190	341 491	2
Kokku käibevara	642 597	420 006	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 323 680	1 356 699	4
Nõuded ja ettemaksed	7 642 558	6 487 963	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 920 000	10 565 000	5
Kokku põhivara	18 886 238	18 409 662	
Kokku varad	19 528 835	18 829 668	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	564 235	504 321	6
Võlad ja ettemaksed	147 868	156 931	7
Kokku lühiajalised kohustused	712 103	661 252	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 406 941	4 822 580	6
Võlad ja ettemaksed	0	50	7
Kokku pikaajalised kohustused	5 406 941	4 822 630	
Kokku kohustused	6 119 044	5 483 882	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 075 693	1 075 693	9
Ülekurss	688 072	688 072	
Kohustuslik reservkapital	298 459	298 459	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 283 562	10 159 646	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 005	1 123 916	
Kokku omakapital	13 409 791	13 345 786	
Kokku kohustused ja omakapital	19 528 835	18 829 668	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	993 987	1 056 016	10
Muud äritulud	31 111	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 179	-237 812	
Mitmesugused tegevuskulud	-106 777	-94 852	11
Muud ärikulud	-777 228	-24 275	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	-100 086	699 077	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-33 019	299 710	14
Intressikulud	-90 138	-106 626	15
Muud finantstulud ja -kulud	287 248	231 755	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 005	1 123 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 005	1 123 916	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-100 086	699 077	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	777 164	24 275	5,13
Kokku korrigeerimised	777 164	24 275	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 183	-16 254	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 445	-7 444	7
Kokku rahavood äritegevusest	655 450	699 654	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-288 687	-24 275	5
Antud laenud	-1 894 992	-2 220 370	17
Antud laenude tagasimaksed	740 397	708 293	17
Laekunud intressid	261 972	392 678	2,16
Muud laekumised investeerimistegevusest	156 523	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 024 787	-1 143 674	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 200 000	1 000 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-555 725	-461 177	6
Makstud intressid	-93 046	-109 801	7,15,16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	551 229	429 022	
Kokku rahavood	181 892	-14 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 515	93 513	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	181 892	-14 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	260 407	78 515	



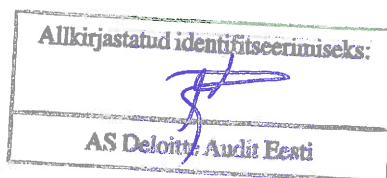


Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	1 075 693	688 072	298 459	10 159 646	12 221 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 123 916	1 123 916
31.12.2012	1 075 693	688 072	298 459	11 283 562	13 345 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	64 005	64 005
31.12.2013	1 075 693	688 072	298 459	11 347 567	13 409 791

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 9.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kawe Plaza (edaspidi "Ettevõtte") 2013. aasta 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 Toimikonna juhendid.

Ettevõtja on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtja AS Kawe Group, kellel kuulub aktsiatega esindatud häälest 100%.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Finantsvarad

Finantsvara on raha ning lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

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 Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa jääke.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsese meetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütar-ettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumit/kahjumit ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti

osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtus, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kui ostjate laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjate 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 renditulu 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 õiglase väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

Ettevõtte 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.

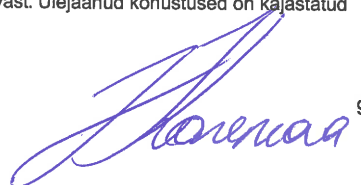
Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid (näiteks kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase 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 laekumise 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 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.

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. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksumääraga 21/79 väljamakset.

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 kohustuse 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 Ettevõtte põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõtab 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.

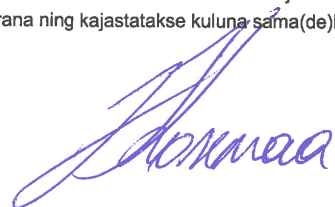
Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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 ostenud 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 emaeetevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

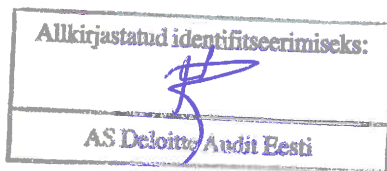
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 487	51 487	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 100	15 100	0	0	3
Muud nõuded	7 957 852	315 294	7 642 558	0	
Laenunõuded	7 642 558	0	7 642 558	0	17
Intressinõuded	315 294	315 294	0	0	17
Ettemaksed	309	309	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 024 748	382 190	7 642 558	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	35 036	35 036	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 175	18 175	0	0	3
Muud nõuded	6 775 741	287 778	6 487 963	0	
Laenunõuded	6 487 963	0	6 487 963	0	17
Intressinõuded	287 778	287 778	0	0	17
Ettemaksed	502	502	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 829 454	341 491	6 487 963	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	14 616	8 910	15 124	9 685
Ettemaksukonto jääk	484		3 051	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 100	8 910	18 175	9 685



Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10956662	OÜ Kawe Club	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10977687	OÜ Kawe Tööstus	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
OÜ Kawe Club	391 608	0	0	0	201 262	0	592 870
OÜ Kawe Tööstus	965 091	0	0	0	-234 281	0	730 810
Kokku	1 356 699	0	0	0	-33 019	0	1 323 680

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	10 565 000
Ostud ja parendused	24 275
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-24 275
31.12.2012	10 565 000
Ostud ja parendused	288 687
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-777 164
Muud muutused	-156 523
31.12.2013	9 920 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	770 946	831 761
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 764	11 351

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Pärnu mnt 15.

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 759 316 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatud investeeringuid nende rendipindadel.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	1 691 499	249 101	1 442 398	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	07.2015
Swedbank AS (2)	553 896	78 476	475 420	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	10.2015
Swedbank AS (3)	403 884	49 640	354 244	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	04.2017
Swedbank AS (4)	1 186 537	139 619	1 046 918	0	3M Euribor + 0,9%	EUR	02.2017
Swedbank AS (5)	935 360	47 399	887 961	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015
Swedbank AS (6)	1 200 000	0	1 200 000	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	04.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 971 176	564 235	5 406 941				
Laenukohustused kokku	5 971 176	564 235	5 406 941				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	1 936 899	230 435	1 706 464	0	6M Euribor + 0,9%	EUR	07.2015
Swedbank AS (2)	630 978	72 152	558 826	0	6M Euribor + 0,9%	EUR	10.2015
Swedbank AS (3)	452 891	39 020	413 871	0	6M Euribor + 0,9%	EUR	04.2017
Swedbank AS (4)	1 324 517	118 475	1 206 042	0	6M Euribor + 0,9%	EUR	02.2017
Swedbank AS (5)	981 616	44 239	937 377	0	6M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015
Pikaajalised laenud kokku	5 326 901	504 321	4 822 580	0			
Laenukohustused kokku	5 326 901	504 321	4 822 580	0			

Laenud Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevatel asukohtades:

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

Samuti on saadud laenud tagatud AS Kawe Group garantiiga.



Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 250	29 250	0	0	3
Maksuvõlad	8 910	8 910	0	0	
Muud võlad	3 540	3 540	0	0	
Intressivõlad	3 540	3 540	0	0	
Saadud ettemaksed	106 168	106 168	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	63 528	63 528	0	0	
Muud saadud ettemaksed	42 640	42 640	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 868	147 868	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 469	26 469	0	0	3
Maksuvõlad	9 685	9 685	0	0	
Muud võlad	4 208	4 158	50	0	
Intressivõlad	4 208	4 158	50	0	
Saadud ettemaksed	116 619	116 619	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	64 310	64 310	0	0	
Muud saadud ettemaksed	52 309	52 309	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	156 981	156 931	50	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 964 578	8 914 014
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 382 989	2 369 548
Kokku tingimuslikud kohustused	11 347 567	11 283 562



Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 075 693	1 075 693
Aktsiate arv (tk)	16 834	16 834

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	993 987	1 056 016	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	993 987	1 056 016	
Kokku müügitulu	993 987	1 056 016	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	770 946	831 761	5
Kommunaalteenuste edasimüük	208 280	195 317	
Muude teenuste müügitulu	14 761	28 938	
Kokku müügitulu	993 987	1 056 016	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 935	-7 840
Halduskulud	-97 550	-86 857
Muud	-292	-155
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-106 777	-94 852

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. ja 2012. aasta majandusaastal ei olnud Ettevõttes töötajaid.



Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-777 164	-24 275	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	-64	0	
Kokku muud ärikulud	-777 228	-24 275	

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt (eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-33 019	299 710
OÜ Kave Club	201 262	235 068
OÜ Kave Tööstus	-234 281	64 642
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	-33 019	299 710

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-90 104	-106 576
Muud intressikulud	-34	-50
Kokku intressikulud	-90 138	-106 626

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	289 422	231 659	17
Intressitulu hoiustelt	66	96	
Muud finantskulud	-2 240	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	287 248	231 755	

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kave Group
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6 380 000	7 464	4 736 348	928
Tütarettevõtjad	1 183 000	0	1 399 276	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	251 657	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	394 852	0	388 460	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	126 302	0	1 721 200	111 846
Tütarettevõtjad	0	0	150 792	363 811
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	23 000	264 740

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	68 170	0	1 415 740	429 682
Tütarettevõtjad	0	0	804 630	204 371
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	74 240

Seisuga 31. detsember 2013 koosnevad nõuded (vaata ka lisa 2):

- emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 6 180 000 eurot (31.12.2012: 4 570 646 eurot) ja intressinõudest summas 200 000 eurot (31.12.2012: 165 702 eurot)
- tütarettevõtjatele antud pikaajalisest laenust summas 1 143 000 eurot (31.12.2012: 1 356 019 eurot) ja intressinõudest summas 40 000 eurot (31.12.2012: 43 257 eurot)
- konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele nõuded puuduvad (31.12.2012: pikaajalisest antud laenust summas 241 740 eurot ja intressinõudest summas 9 917 eurot).

2013. aastal arvestati intressitul (vaata lisa 16):

- emaettevõtjale antud laenult 222 077 eurot (2012: 165 702 eurot)
- tütarettevõtjatele antud laenudelt 53 045 eurot (2012: 43 257 eurot)
- konsolideerimisgruppi ettevõtjatele antud laenudelt 7 909 eurot (2012: 9 917 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 4% aastas, lõpptähtajaga detsember 2017.

Seisuga 31. detsember 2013 koosneb nõue juhatuse liikmeka seotud isikule antud laenust summas 391 558 eurot (31.12.2012: 391 558 eurot) ja intressinõudest summas 75 294 eurot (31.12.2012: 68 902 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitul juhatuse liikmeka seotud isikule antud laenult arvestati 2013. aastal 6 391 eurot (2012: 12 783 eurot), vaata lisa 16.

Juhatusel isikule on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 2% aastas (eelnevatel aastatel 4% aastas), lõpptähtajaga aprill 2015.

Seisuga 31. detsember 2013 on tasumata arve ASile Kawe Group summas 7 464 eurot (31.12.2012: 928 eurot), vaata ka lisa 7.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

[Handwritten signature]

[Translation from Estonian original]

INDEPENDENT CERTIFIED AUDITOR'S REPORT

To the shareholder of AS Kawe Plaza:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 17) of AS Kawe Plaza, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2013, and the statement of income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Financial Statements

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board, and for such internal control as the Management Board determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Certified Auditor's Responsibility

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

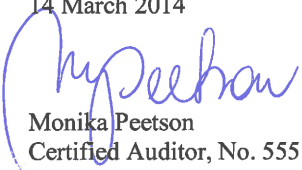
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the certified auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the certified auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements 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 the Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

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 financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of AS Kawe Plaza as at 31 December 2013, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board.

14 March 2014


Monika Peetson
Certified Auditor, No. 555
AS Deloitte Audit Eesti
Licence No. 27


Helen Viira
Certified Auditor, No. 612

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 283 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 005
Kokku	11 347 567
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 347 567
Kokku	11 347 567

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 283 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 005
Kokku	11 347 567
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 347 567
Kokku	11 347 567

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	770946	77.56%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	223041	22.44%	Ei

Sidevahendid

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