

AS KAWÉ GROUP

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Kawe Group

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	AS Kawe Group
Äriregistri number	10813342
Aadress	Pärnu mnt. 15 Tallinn 10141
Telefon	+372 667 9100
Faks	+372 667 9101
E-mail	kawegroup@kawegroup.ee
Veebilehekül	www.kawegroup.ee
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile
Kontserni struktuur on alljärgnev:	
AS Kawe Group	emaettevõtja
AS Kawe Plaza	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Toompuiestee Büroohoone	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
AS Aeteci Kinnisvara	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Kawe Tööstus	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Kawe Club	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Aquabene	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Kawe Invest	registreeritud Eestis, osalus 95%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine

AS Kawe Group

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ Kawe Logistika	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Kawe Puit	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala: kinnisvara omamine ja haldamine
OÜ Grosotte	registreeritud Eestis, osalus 100%, likvideerimisel

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
JUHATUSE DEKLARATSIOON	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	14
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	14
LISA 2. VARUD	19
LISA 3. PIKAAJALISED NÕUDED	19
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD SIDUSETTEVÕTJASSE	20
LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD	21
LISA 6. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	22
LISA 7. LAENUKOHUSTUSED	23
LISA 8. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD.....	25
LISA 9. PIKAJALISED INTRESSIVÕLAD	25
LISA 10. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	26
LISA 11. AKTSIAKAPITAL.....	26
LISA 12. MÜÜGITULU	26
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	27
LISA 14. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	29
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	34
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	35
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	36
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE.....	37

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

2008. aastal uusi projekte ei omandatud, samuti ei müüdnud olemasolevaid. Majandusaasta oli grupile rahavoo projektide osas valdavalt edukas, välja arvatud korterite arendusprojekt Riias. Suurest korterite müügihinna langusest ei kata hetke hinnangute kohaselt projektist saadavad tulud projekti kulusid. Tulenevalt Lätist saadavast kahjumist on tütarettevõtte OÜ Kawe Invest omakapital negatiivne. Raske on loota tehtud investeeringute tasuvuspunkti saavutamist. Aasta lõpul alustasime koos partner Estcondegaga läbirääkimisi laenu andnud pangaga, et projekt ümber struktureerida. Võimaliku lahendusena näeme nulltasuvuse saavutamist ning panga nõuete tasumist nominaalis pikema perioodi jooksul kui turg paraneb.

Kuigi ettevõtjate tegevus oli aasta lõikes eraldiseisvana edukas ei saa täna enam kindel olla, et see niimoodi jätkuda võiks. Põhjuseks aasta teisel poolel maailma finantsturgudel alguse saanud turbulentsid, mis lõppesid globaalsete krediiturgude jaoks osalise kokku kukkumisega. Olulises osas varasemate aastate jooksul ülevõimendatud kinnisvaraturg koos samavõrd ülevõimendatud krediitituruga pöördus langusse nii maailmas kui ka Eestis, tõmmates inertsiga kaasa ka makromajanduse. Statistikaameti esialgsel hinnangul vähenes Eesti sisemajanduse koguprodukt 2008. aasta IV kvartalis eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 9,4%. Suure löögi on saanud ka lähiriikide majandused, mis on eriti olulised Eesti majanduse jaoks meie ekspordi seisukohalt. Kinnisvaraturg Eestis, eriti aga elamumajandus, on teinud läbi suure languse, kus müüdavate korterite hinnad on langenud rohkem kui 30%. Ärikinnisvara osas sellist langust veel toimunud pole, kuid muutused makromajanduses toovad endaga kaasa ka muutused ärikinnisvaras. Langeb büroohoonete täituvus, tuues kaasa üürihindade languse. Eriti aitab sellele Tallinnas kaasa uute, hiljuti valminud büroohoonete rohkus. Büroohoonete üürihinnad on jõudmas tagasi aastasse 2001. Ärikinnisvara tööstuskinnisvara osas kujuneb ilmselt keerukaks eelkõige üüride õigeaegne laekumine, mis on põhjustatud klientide majandusseisust uue Eesti- ja maailmamajanduse keskkonna taustal. Nii mõnigi ettevõtte on sunnitud ka oma ukseid sulgema.

Selle taustal on AS Kawe Groupi juhatus käitunud oma parimate teadmiste ja ennustusvõimete kohaselt hindamaks iga konkreetse gruppi kuuluva ettevõtja kinnisvara väärtust täna ja tulevikus. Tulenevalt vaikelust kinnisvaraturul on täna raske öelda, milline võiks olla konkreetse objekti turuhind. Üheltpoolt puuduvad võrreldavad tehingud, teisalt on raske hinnata üürniku maksevõimet muutuvates oludes. Arvestades situatsiooni, lähtus juhatus kinnisvaraväärtuste hindamisel kujunenud keskkonnast ja konservatiivsuse põhimõttest.

AS Kawe Group on holding ettevõtte, talle kuuluvad AS Kawe Plaza (AS-ile Kawe Plaza kuuluvad OÜ Kawe Club ja OÜ Kawe Tööstus), OÜ Toompuiestee Büroohoone, AS Aeteci Kinnisvara, OÜ Grosotte (likvideerimisel), OÜ Aquabene, OÜ Kawe Puit, OÜ Kawe Logistika ja OÜ Kawe Invest (OÜ-le Kawe Invest kuulub 50 protsendi suurune osalus SIA-s ECD Latvija).

AS Kawe Group

TEGEVUSARUANNE

2008. aastal otsustas ainuaktsionär suurendada aktsiakapitali 153 395 000 krooni võrra. Aktsiakapitali suurendamine toimus mitterahalise sissemakse teel, makse esemeks oli Garda A/S-lt saadud laen summas 150 356 133 krooni ning laenult arvestatud intressid summas 3 038 867 krooni.

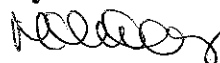
AS-i Kawe Group 2009. aasta tegevuse eesmärgiks on ühest küljest olemasolevate varade edukas haldamine, tagades grupi rentnikele hea teeninduse ning teisest küljest teha täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse peamiselt pikaajalise üüritulu teenimise ja vara väärtuse kasvu eesmärgil. Kuigi Kontserni lühiajalised kohustused ületavad käibevara, on Kontserni rahavood äritegevusest piisavad katmaks võetud kohustusi.

Aruandeperioodil oli keskmine töötajate arv 9 (2007: 11) ning neile arvestatud tasude üldsumma 2 874 479 krooni (2007. aastal 2 385 182 krooni).

AS-i Kawe Group juhatusse kuulusid seisuga 31.12.2008 Ivar Koteng ja Jaanus Kosemaa. Juhatusel liikmete tasu oli 1 176 992 krooni (2007: 974 750 krooni).

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2008 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ole T. Bjørnevik ja Anton Jenssen. Nõukogu liikmed tasu ei saanud.

Jaanus Kosemaa
Juhatusel liige



JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust AS-i Kawe Group ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Kontserni varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni 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 ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 30. märts 2009.

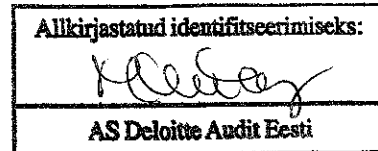
Juhatuse hinnangul on AS Kawe Group ja tema tütarettevõtjad (v.a OÜ Grossoft) jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Koteng	juhatuse liige	_____	_____
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige	_____	_____



AS Kawe Group

KONSOLIDEERITUD BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008



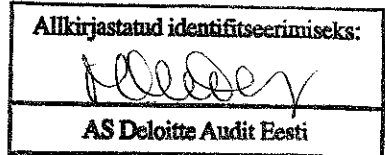
	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		23 141 759	10 880 060
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate laekumata arved		2 920 108	1 575 400
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		280 510	574 091
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	227 247	1 408 510
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		77 452	260 843
Kokku		<u>304 699</u>	<u>1 669 353</u>
Varud	2	0	12 403
Käibevara kokku		<u>26 647 076</u>	<u>14 711 307</u>
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtja osad	4	0	43 378 233
Pikaajalised nõuded	3	5 000 000	7 900 000
Kokku		<u>5 000 000</u>	<u>51 278 233</u>
Kinnisvarainvesteeringud	5	965 504 500	1 061 007 200
Muu materiaalne põhivara	6	0	7 428
Lõpetamata ehitis	6	0	51 388 839
Immateriaalne põhivara	6	3 455	5 485
Põhivara kokku		<u>970 507 955</u>	<u>1 163 687 185</u>
VARAD KOKKU		<u>997 155 031</u>	<u>1 178 398 492</u>



	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7		
Pangalaenud		39 321 370	311 262 440
Lühiajaline laen emaettevõtjalt	13	0	150 000 000
Kokku		39 321 370	461 262 440
 Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		5 788 729	6 856 142
 Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		1 972 531	4 959 996
 Maksuvõlad	8	1 178 516	147 343
 Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		69 220	75 357
Intressivõlad		1 807 555	3 748 556
Muud viitvõlad		19 537	31 669
Kokku		1 896 312	3 855 582
 Lühiajalised kohustused kokku		50 157 458	477 081 503
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Pikaajalised laenud	7	723 058 230	442 792 372
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	13	0	356 133
Kokku		723 058 230	443 148 505
 Pikaajalised intressivõlad	9	56 916	36 355
 Pikaajalised kohustused kokku		723 115 146	443 184 860
 Kohustused kokku		773 272 604	920 266 363

AS Kawe Group

KONSOLIDEERITUD BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008



	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	11	213 795 000	60 400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		197 692 129	153 808 447
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-187 646 702	43 883 682
Vähemusosa		2 000	0
Omakapital kokku		<u>223 882 427</u>	<u>258 132 129</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		<u>997 155 031</u>	<u>1 178 398 492</u>

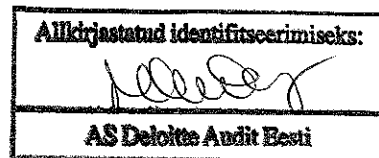




	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud			
Müügitulu	12	98 268 889	44 363 119
Muud äritulud		26 242	30 755 778
Äritulud kokku		98 295 131	75 118 897
Ärikulud			
Kaubad ja teenused		12 265 922	7 189 264
Mitmesugused tegevuskulud		8 265 183	9 346 759
Tööjõu kulud			
Palgakulu		2 874 479	2 385 182
Sotsiaalmaksud		947 676	776 698
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	9 458	94 454
Muud ärikulud		168 950 945	4 903 760
Ärikulud kokku		193 313 663	24 696 117
Ärikasum (-kahjum)		-95 018 532	50 422 780
Finantstulud ja -kulud			
Finantskulud sidusettevõtja osadelt	4	-43 378 233	-1 621 767
Negatiivse firmaväärtuse tulu		0	13 034 548
Intressikulud		-42 098 099	-18 219 895
Intressitulud		841 310	396 251
Kahjum valuutakursi muutustest		-678 148	-118 738
Muud intressi- ja finantstulud		-7 315 000	-9 497
Finantstulud ja -kulud kokku		-92 628 170	-6 539 098
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-187 646 702	43 883 682



	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-187 646 702	43 883 682
Korrigeerimised:			
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	4	43 378 233	1 621 767
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	5	168 944 181	-29 811 475
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	5	0	3 814 031
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	9 458	94 454
Kahjum põhivara müügist		0	8 511
Intresside allahindlus	13	415 000	0
Laenu allahindlus	13	6 900 000	0
Intressitulu		-841 310	-396 251
Intressikulu		42 098 099	18 219 895
Negatiivse firmaväärtuse tulu		0	-13 034 548
Muud mitterahalised tehingud *		0	-26 223 072
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		-1 344 708	-476 782
Mitmesugused nõuded		454 309	-420 693
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 364 654	-631 230
Varude muutus		12 403	0
Ostjate ettemaksed teenuste eest		-1 067 413	4 130 546
Võlad hankijatele **		-2 987 465	-12 402 011
Maksuvõlad		1 031 173	-15 185
Viitvõlad		-12 132	60 662
Rahavood äritegevusest kokku		70 707 780	-11 577 699
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tütarettevõtjate soetamine		0	-134 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine/parendused	5	-22 052 642	-1 308 782
Kinnisvarainvesteeringu soetus äriühenduse kaudu		0	-245 684 196
Kinnisvarainvesteeringute müük	5	0	2 542 373
Põhivara soetamine	6	0	-177 331 414
Põhivara müük		0	30 282 800
Sidusettevõtja soetus	4	0	-45 000 000
Antud laenud	13	-4 000 000	-5 900 000
Saadud intressid		261 445	396 251
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-25 791 197	-442 136 968



RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

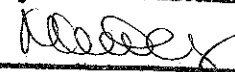
Saadud laenud ***	332 875 285	501 800 951
Saadud laenude tagasimaksed	-324 550 497	-26 345 292
Makstud intressid ****	-40 979 672	-18 948 328
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-32 654 884	456 507 331
Rahavood kokku	12 261 699	2 792 664
RAHA AASTA ALGUSES	10 880 060	8 087 396
RAHA AASTA LÕPUS	23 141 759	10 880 060

* Äriühenduse käigus üle tulnud laene tasaarveldati summas 26 223 072 krooni.

** Kawe Logistikast 31.10.2007 seisuga tuli üle hankijatele tasumata arveid summas 13 635 016 krooni, mis tasuti novembris-detsembris 2007.

*** Äriühenduse käigus lisandus 313 820 590 krooni suuruses mitterahalise liikumisena võetud laene.

**** Enne äriühendust arvestatud intressikohustuse tasumine summas 4 007 773 krooni novembris-detsembris 2007.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Registreerimata aktsiakapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	400 000	60 000 000	40 000	153 808 447	214 248 447
Aktsiate emissioon	60 000 000	-60 000 000	0	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	43 883 682	43 883 682
31. detsember 2007	60 400 000	0	40 000	197 692 129	258 132 129
Aktsiate emissioon	153 395 000	0	0	0	153 395 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-187 646 702	-187 646 702
31. detsember 2008	<u>213 795 000</u>	<u>0</u>	<u>40 000</u>	<u>10 045 427</u>	<u>223 880 427</u>



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Kontserni 2008. 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 ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

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

Konsolideerimise põhimõtted

Kontserni raamatupidamise aruannetes käsitletakse ema- ja tütarettevõtjaid kui ühtset majandusüksust.

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Kontserni poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Kontserni omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või Kontsern on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjate tegevus kajastub Kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritakse kontsernisisesete tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustused, sisekäibed ning realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Likvideerimisel olev tütarettevõtja kajastatakse kuni likvideerimismenetluse lõppemiseni kontserni koosseisus.

Vajaduse korral viiakse tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse Kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Emaettevõtja eraldiseisvas aruandes on tütarettevõtjad kajastatud soetusmaksumuses miinus vara väärtuse vähenemisest tingitud allahindlus.

Sidusettevõtja kajastamine

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus jagatakse omandatud netovara õiglasele väärtusele; vahet soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel loetakse firmaväärtuseks. Positiivne firmaväärtus kajastatakse kapitaliosaluse meetodil arvestatava pikaajalise finantsinvesteeringu komponendina ning negatiivne firmaväärtus kajastatakse tekkimisel koheselt kasumiaruandes tuluna.

Sidusettevõtja aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Vähemusosalus

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Juhul kui vähemusaktsionärile kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtte kahjumist ületab vähemusosaluse bilansilist väärtust (st. kui tütarettevõtte omakapital on negatiivne), ei kajastata konsolideeritud bilansis negatiivset vähemusosalust, vaid kogu negatiivne omakapital kajastatakse kontserni kahjumina.

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, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

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

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Vara väärtuse langus

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti osas eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla. Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult 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.

Antud laenud ja saadud laenud

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Intressikandvad saadud laenud kajastatakse laenu võtmisel saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.

Pikaajaliste intressi mittekandvate laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg. Alates 2. jaanuarist 2007 on kõik grupisisesed laenud intressikandvad ning nende intressimäär on võrdne turuintressimääraga 4% aastas.

Varud

Müügiks ostetud kaubad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Kontsernis igal bilansipäeval ümber lähtudes

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning kulumit neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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. Kontsern ei kapitaliseeri hoone ehituseks võetud laenukasutuse kulutusi.

Kontsern on tasunud kinnistu soetamisel hoonestusõiguse tasu kuni 2008. aastani ning sellest tulenevalt on see summa kajastatud materiaalse põhivara soetusmaksumuse ühe komponendina. 2008. aastal osteti hoonestusõigus välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kui materiaalse põhivara eeldatav neto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast vastavalt:

- masinad ja seadmed – 20% aastas;
- kontoriinventar – 20% aastas.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel.

Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja kasutatakse järgmiseid amortisatsioonimäärasid:

- kaubamärk – 20% aastas.

Kohustused

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

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

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud 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 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab renditeenuste ja sellega seotud teenuste eest saadavaid summasid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Rendiarvestus

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

Kontsern rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodil tehtud brutolaekumiste ja väljamaksetena.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. VARUD

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Müügiks ostetud kaubad (ahjukütus)	0	12 403
Kokku	0	12 403

LISA 3. PIKAAJALISED NÕUDED

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Pikaajalised laenud (vt. lisa 13)	5 000 000	3 000 000
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija (vt. lisa 13)	0	4 900 000
Kokku	5 000 000	7 900 000

Pikaajaliste nõuete tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
1–5 aastat	5 000 000
Kokku	5 000 000



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD SIDUSETTEVÕTJASSE

2007. aastal soetati 50% sidusettevõtja SIA ECD Latvija aktsiatest.

Asukohariik	SIA ECD Latvija EEK Lāti
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006	0
Soetamine	45 000 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	-1 621 767
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007	43 378 233
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	-43 378 233
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008	0
Osalus seisuga 31.12.2007	50%
Osalus seisuga 31.12.2008	50%
Sidusettevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2008	-194 375 524
Bilansiväliselt kajastatud kumulatiivne kahjum seisuga 31.12.2008	-53 809 529

Seisuga 31. detsember 2007 puudus sidusettevõtjal müügitegevus, mistõttu majandusaasta lõpetati kahjumiga. Prognooside kohaselt hinnati siis sidusettevõtja kasumlikuks ning sellest tulenevalt ei hinnatud investeeringu väärtust alla.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	Kinnisvarainvesteeringud EEK
31. detsember 2006	323 633 994
Äriühenduse käigus lisandunud kinnisvarainvesteering	314 269 828
Müük (müügihinna)	-2 542 373
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-3 814 031
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 6)	152 655 329
Parendused	1 308 782
Korrigeerimine äriühendusest	245 684 196
Kasum ümberhindlusest	29 811 475
31. detsember 2007	1 061 007 200
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 6)	51 388 839
Parendused	22 052 642
Kahjum ümberhindlusest	-168 944 181
31. detsember 2008	965 504 500

Kontserni poolt on kasutusrendile antud hooned aadressil Pärnu mnt 15, Toompuiestee 33A, Türi tn 9, Kuuli 4 ja 15, Osmussaare 3, Tallinnas; Piirimäe 15, Tännassilma külas, Saku vallas; Uus-Suti maaüksus, Rae külas, Rae vallas ja Sinikivi tee 2, Lehmja külas, Rae vallas. 2008. aastal teenis Kontserni kinnisvarainvesteeringult renditulu 86 377 836 krooni (2007: 36 328 836 krooni), (vt lisa 12). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Kontserni kanda summas 5 567 572 krooni (2007: 9 346 759 krooni). Kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses on panditud laenude tagatiseks (vt lisa 7).

Rendilepingust tulenevate Kontserni nõuete rahuldamiseks on rentnikud OÜ Baltika TP ja Puumerki AS esitanud tagatisena oma emattevõtjate AS Baltika ja Stora Enso Timber AS garantiikirja. Garantiikiri kehtib kuni Kontsern loobub garantiikirjast tulenevatest õigustest, teatades sellest kirjalikult.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 6. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Lõpetamata ehitis EEK	Immateri- aalne põhivara EEK	Firma- väärtus EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus						
31. detsember 2006	0	108 228	26 712 754	10 150	14 000	26 845 132
Soetus	0	0	177 331 414	0	0	177 331 414
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	-152 655 329	0	0	-152 655 329
Äriühenduse käigus lisandunud põhivara	30 277 800	61 719	0	8 580	14 000	30 362 099
Müük ja mahakandmine	-30 277 800	-61 719	0	-8 580	0	-30 348 099
31. detsember 2007	0	108 228	51 388 839	10 150	28 000	51 535 217
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	-51 388 839	0	0	-51 388 839
31. detsember 2008	0	108 228	0	10 150	28 000	146 378
Akumuleeritud kulum						
31. detsember 2006	0	79 164	0	2 635	14 000	95 799
Kulum	0	21 636	0	2 030	0	23 666
Vara väärtuse langus	0	0	0	0	14 000	14 000
Äriühenduse käigus lisandunud põhivara kulum	0	48 208	0	8 580	0	56 788
Müük ja mahakandmine	0	-48 208	0	-8 580	0	-56 788
31. detsember 2007	0	100 800	0	4 665	28 000	133 465
Kulum	0	7 428	0	2 030	0	9 458
31. detsember 2008	0	108 228	0	6 695	28 000	142 923
Jääkmaksumus						
31. detsember 2007	0	7 428	51 388 839	5 485	0	51 401 752
31. detsember 2008	0	0	0	3 455	0	3 455

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. LAENUKOHUSTUSED

Kontsernil on alljärgnevad laenukohustused:

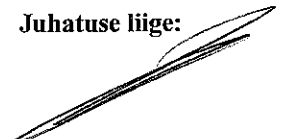
	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär on 0,9%+6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15, Tallinn, lõpptähtaeg oktoober 2015.	14 048 384	15 011 648
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär on 0,9%+6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15, Tallinn ja Piirimäe tee 15, Tännassilma küla, Saku vald, Harjumaa ja möttelisele osale kinnistust Pärnu mnt 139E/3/4/5/6/7/8, Tallinn, lõpptähtaeg juuli 2015.	43 670 531	46 760 452
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär on 0,9%+6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15, Tallinn, lõpptähtaeg aprill 2017.	9 242 225	9 715 727
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: Intressimäär 0,9%+ 6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15, Tallinn, lõpptähtajaga veebruar 2017.	27 286 738	28 731 833
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär on 3,695% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15, Tallinn ja Piirimäe tee 15, Tännassilma küla, Saku vald, Harjumaa, lõpptähtaeg september 2016.	9 457 320	10 488 896
Pikaajaline laen AS-lt SEB Pank: intressimäär on 3,355% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Toompuiestee 33A, Tallinn, lõpptähtaeg september 2014.	0	10 095 251
Pikaajaline laen AS-lt SEB Pank: intressimäär on 3,355% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Toompuiestee 33A, Tallinn, lõpptähtaeg september 2014.	0	16 561 075
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: intressimäär on 3,970% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Toompuiestee 33A, Tallinn, lõpptähtaeg juuli 2018.	45 453 529	0
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: intressimäär on 4,263% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Kuuli 4 ja 15, Tallinn, lõpptähtaeg november 2016.	86 724 820	89 763 092



AS Deloitte Audit Eesti

AS Kawe Group**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: intressimäär on 5,996% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele ja kinnistule asukohaga Osmussaare 3, Tallinn, lõpptähtaeg märts 2017.	45 689 246	41 130 812
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: intressimäär on 6,692% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele ja kinnistule asukohaga Osmussaare 3, Tallinn, lõpptähtaeg oktoober 2018	4 666 004	0
Pikaajaline laen emattevõtjalt Garda A/S-lt: intressimäär 5% aastas, alusvaluuta on EEK, tagatiseta, lõpptähtaeg november 2022, (vt. lisa 13). *	0	150 356 133
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: intressimäär 5,638% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Sinikivi tee 2, Lehmja küla, Rae vald, lõpptähtajaga mai 2016	42 538 255	40 939 078
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär on 0,9%+6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Türi tn. 9, Tallinn, lõpptähtaeg oktoober 2010.	7 472 398	7 823 200
Pikaajaline laen AS-lt Swedbank: Intressimäär 1,6%+ 6 kuu Euribor aastas, alusvaluuta on EUR tagatiseks hüpoteek kinnistule asukohaga Türi tn. 9, Tallinn, lõpptähtaeg oktoober 2010.	17 371 907	18 555 935
Pikaajaline laen Harju Maavalitsuselt: intressimäär 10% aastas, alusvaluuta on EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga maaüksusele Türi tn 9, Tallinn summas 1 000 500 krooni, lõpptähtajaga detsember 2009.	100 050	200 100
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank: intressimäär 6,258% aastas, alusvaluuta on EUR, tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Sinikivi tee 2, Lehmja küla, Rae vald, lõpptähtajaga juuni 2009.	12 000 000	12 000 000
Pikaajaline laen AS-lt SEB Pank: intressimäär on 0,45%+ 6 kuu Euribor, alusvaluuta on EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Uus-Suti, Rae küla, Rae vald,, lõpptähtajaga oktoober 2012. **	0	272 826 015
Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt: Intressimäär on 0,95%+ 1 kuu Euribor, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Uus-Suti, Rae küla, Rae vald, lõpptähtajaga november 2017.	279 688 780	14 482 493



AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Pikaajaline laen Nordea Bank Finland Plc-lt:

Intressimäär on 0,95%+ 1 kuu Euribor, alusvaluuta EUR.

Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Uus-Suti, Rae küla, Rae vald, lõpptähtajaga november 2017.

116 969 413 118 969 205

Võlakohustused kokku

762 379 600 904 410 945

Sealhulgas lühiajaline osa

39 321 370 461 262 440

Pikaajaline osa

723 058 230 443 148 505

* Aprillis 2008 suurendati mitterahalise sissemaksena aktsiakapitali 153 395 000 krooni võrra.

** Jaanuaris 2008 refinantseeriti SEB Panga laen pikaajalise laenuga Nordea pangast.

Ülaltoodud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

EEK

Alla 1 aasta 39 321 370

1-5 aastat 131 764 200

Üle 5 aasta 591 294 030

Kokku

762 379 600

LISA 8. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

31.12.2008
EEK31.12.2007
EEK

Maksude ettemaksed

Käibemaks

0 1 208 394

Ostjate ettemaksudelt arvestatud käibemaks

227 247 200 116

Kokku

227 247 1 408 510

Maksuvõlad

Käibemaks

1 006 084 0

Sotsiaalmaks

106 815 86 644

Tulumaks

58 087 50 001

Erisoodustuste tulumaks

767 4 425

Kogumispensioni maksed

5 017 4 140

Töötuskindlustusmaksed

1 746 2 133

Kokku

1 178 516 147 343

LISA 9. PIKAJALISED INTRESSIVÕLAD

Seisuga 31. detsember 2008 ja 2007 on pikaajaliste intressivõlgadena kajastatud AS Kawe Plaza poolt rentnikele arvestatud tagatisdeposiidi intressid vastavalt rendilepingutele.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 10. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kontsern ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondiemissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui Kontsern otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008, moodustas 10 045 427 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 670 303 krooni.

LISA 11. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2008 on Kontserni aktsiakapital 213 795 000 krooni, mis jaguneb 213 795 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oli Kontserni aktsiakapital 60 400 000 krooni, mis jagunes 60 400 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

2008. majandusaastal otsustas ainuaktsionär suurendada aktsiakapitali 153 395 000 krooni võrra. Aktsiakapitali suurendamine toimus mitterahalise sissemakse teel, makse esemeks oli Garda A/S-ilt saadud laen summas 150 356 133 krooni ning laenult arvestatud intressid summas 3 038 867 krooni.

LISA 12. MÜÜGITULU

Müügitulu on 100% teenitud Eesti Vabariigis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Renditulud	85 628 611	35 580 208
Kommunaalteenuse müügitulud	11 402 186	6 417 740
Parkla renditulud	749 225	748 628
Muude teenuste müügitulud	488 867	1 616 543
Kokku	98 268 889	44 363 119

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Kontserni 100% emaettevõtjaks on Norra Kuningriigis registreeritud Garda A/S. Emaettevõtjalt saadud laen on saadud 5% intressimääraga ja laenu tagasimaksmise tähtaeg on 1. aprill 2017. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon. Laen on tagatiseta.

Laen juhatuse liikmega seotud isikule on antud 4% intressimääraga ja laenu tagasimaksmise tähtaeg on 1. aprill 2015. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon. Laen on tagatiseta.

Laen on antud sidusettevõtjale 5% intressimääraga aastas, alusvaluuta on Eesti kroon. 31. detsembril 2008 on juhatuse otsusega SIA ECD Latvija laen ja intressid alla hinnatud. Laen on tagatiseta.

Seotud osapooltega on toimunud järgmised tehingud:

	2008 EEK	2007 EEK
Antud laenud		
Juhatuse liikmega seotud isik	2 000 000	1 000 000
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	2 000 000	4 900 000
Kokku	4 000 000	5 900 000
Antud laenu allahindlus		
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	6 900 000	0
Antud laenudelt arvestatud intressid		
Juhatuse liikmega seotud isik	278 088	113 233
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	338 333	76 667
Kokku	616 421	189 900
Antud laenult arvestatud intresside allahindlus		
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	415 000	0
Saadud laenud		
Emaettevõtja Garda A/S*	0	150 356 133
Saadud laenult arvestatud intressid		
Emaettevõtja Garda A/S*	1 265 066	1 773 801

* 2008. aastal suurendati aktsiakapitali mitterahalise sissemakse teel, mille esemeks oli laen summas 150 356 133 krooni ning 2007. ja 2008. aastal arvestatud intressid kogusummas 3 038 867 krooni.





KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Laenuõue		
Juhatuse liikmega seotud isik	5 000 000	3 000 000
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	0	4 900 000
Kokku	5 000 000	7 900 000
Intressinõue		
Juhatuse liikmega seotud isik	278 088	113 233
Kawe Invest OÜ sidusettevõtja SIA ECD Latvija	0	76 667
Kokku	278 088	189 990
Laenuvõlg		
Enaettevõtja Garda A/S	0	150 356 133
Intressivõlg		
Enaettevõtja Garda A/S	0	1 773 801



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 14. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS,
KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI
MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtja bilanss

	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
VARAD		
Käibevara		
Raha	104 993	273 933
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate laekumata arved	15 147	12 914
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	2 422	119
Laekumata intress	10 210 846	3 947 651
	<u>10 213 268</u>	<u>3 947 770</u>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 408	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	34 418	45 847
Kokku	<u>39 826</u>	<u>45 847</u>
Käibevara kokku	<u>10 373 234</u>	<u>4 280 464</u>
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
tütarettevõtjatesse	22 715 277	22 757 277
Pikaajalised laenud	222 337 383	227 124 383
Põhivara kokku	<u>245 052 660</u>	<u>249 881 660</u>
VARAD KOKKU	<u>255 425 894</u>	<u>254 162 124</u>



AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

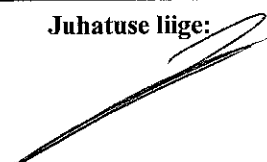
	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad hankijatele	69 656	53 647
Maksuvõlad	238 273	186 760
Mitmesugused võlad	0	150 000 000
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	69 220	75 357
Intressivõlad	2 158 739	3 370 063
Muud viitvõlad	19 537	28 224
Kokku	2 247 496	3 473 644
Lühiajalised kohustused kokku	2 555 425	153 714 051
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	48 587 872	54 170 287
Pikaajalised kohustused kokku	48 587 872	54 170 287
Kohustused kokku	51 143 297	207 884 338
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	213 795 000	60 400 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	-14 162 214	-13 846 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 609 811	-315 940
Omakapital kokku	204 282 597	46 277 786
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	255 425 894	254 162 124

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Emaettevõtja kasumiaruanne

	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud		
Müügitulu	4 988 461	3 920 779
Äritulud kokku	4 988 461	3 920 779
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-1 652 845	-1 652 293
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-2 874 479	-2 385 182
Sotsiaalmaksud	-947 676	-776 698
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-14 000
Muud ärikulud	-480	-8 283
Ärikulud kokku	-5 475 480	-4 836 456
Ärikahjum	-487 019	-915 677
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-3 391 261	-3 370 063
Intressitulud	9 048 091	3 969 800
Muud intressi- ja finantstulud	-560 000	0
Finantstulud ja -kulud kokku	5 096 830	599 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 609 811	-315 940



AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Emaettevõtja rahavoogude aruanne

	2008	2007
	EEK	EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	4 609 811	-315 940
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	14 000
Finantsinvesteeringu väärtuse muutus	40 000	0
Laenu mahakandmine	520 000	0
Intressitulud	-9 048 091	-3 969 800
Intressikulud	3 391 261	3 370 063
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Ostjatelt laekumata arved	-2 233	-983
Mitmesugused nõuded	-303	-44
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	6 021	32 414
Võlad hankijatele	16 009	36 279
Maksuvõlad	51 513	43 663
Viitvõlad	-14 824	63 165
Rahavood äritegevusest kokku	-430 836	-727 183
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tütarettevõtjate soetamine	0	-134 000
Antud laenud	-10 213 000	-216 174 383
Antud laenude tagasimaksed	14 480 000	14 800 000
Saadud intressid	2 784 896	22 149
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 051 896	-201 486 234
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	750 000	202 254 383
Saadud laenude tagasimaksed	-5 976 282	0
Makstud intressid	-1 563 718	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-6 790 000	202 254 383
Rahavood kokku	-168 940	40 966
RAHA AASTA ALGUSES	273 933	232 967
RAHA AASTA LÕPUS	104 993	273 933

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Kogunenud kahjum	Kokku
	EEK	EEK	EEK	EEK
31. detsember 2006	60 400 000	40 000	-13 846 274	46 593 726
Aruandeaasta kahjum	0	0	-315 940	-315 940
31. detsember 2007	60 400 000	40 000	-14 162 214	46 277 786
Aktiakapitali suurendamine	153 395 000	0	0	153 395 000
Aruandeaasta kasum	0	0	4 609 811	4 609 811
31. detsember 2008	213 795 000	40 000	-9 552 403	204 282 597
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-22 715 277
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				76 564 809
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2008				258 132 129

* * *

AS Kawe Group

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 30. märtsil 2009 koostanud Kontserni tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Kawe Group nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse ja nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Koteng	juhatuse liige	_____	_____
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige	_____	_____
Trond B. Brekke	nõukogu esimees	_____	_____
Ole T. Bjørnevik	nõukogu liige	_____	_____
Anton Jenssen	nõukogu liige	_____	_____

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS-i Kawe Group aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 33 esitatud AS-i Kawe Group ning tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Emaettevõtja juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Audiitori vastutus

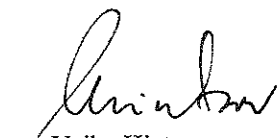
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks kontsernis juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS-i Kawe Group ning tütarettevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
31. märts 2009


AS Deloitte Audit Eesti

AS Kawe Group

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31. detsember 2008 on kontserni jaotamiskõlbulik kasum järgnev:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	197 692 129 krooni
2008. aasta kahjum	<u>-187 646 702 krooni</u>
Jaotamiskõlbulik kasum kokku	10 045 427 krooni

AS Kawe Group juhatus teeb ettepaneku jaotada jaotamiskõlbulik kasum summas 10 045 427 krooni järgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	10 045 427 krooni.
---	--------------------

30. märts 2009

Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

AS Kawe Group

2008. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008 EEK
Renditulud (68201)	85 628 611
Kommunaalteenuse müügitulud (68329)	11 402 186
Parkla renditulud (68201)	749 225
Muude teenuste müügitulud (68329)	<u>488 867</u>
Kokku	<u>98 268 889</u>

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10813342	AS Kawe Group	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kawegroup@kawegroup.ee
Faks	+372 6679101
Telefon	+372 6679100

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98295131	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

AS Kawe Group (registrikood: 10813342) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaanus Kosemaa (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2009