

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Katwijk OÜ

registrikood: 11518680

tänavanimi, maja ja korteri number: Piritä tee 28a-76

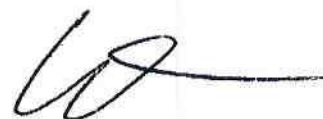
linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10127

telefon: +372 55909510, +346 706201826

e-posti aadress: erik.andren@frigggmanagement.se



2013-04-29

**Sisukord**

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                       | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>         | <b>4</b> |
| Bilanss                                     | 4        |
| Kasumiaruanne                               | 5        |
| Rahavoogude aruanne                         | 6        |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7        |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8        |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8        |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 10       |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud             | 11       |
| Lisa 4 Materiaalne põhivara                 | 12       |
| Lisa 5 Kasutusrent                          | 12       |
| Lisa 6 Laenukohustused                      | 13       |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 14       |
| Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 14       |
| Lisa 9 Osakapital                           | 15       |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 15       |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15       |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 16       |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 16       |
| Lisa 14 Finantstulud ja -kulud              | 16       |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 16       |



## Tegevusaruanne

Katwijk OÜ alustas põhikirjajärgset tegevust 2008. aasta juulis. Aktiivset tegevust alustati 2010. aasta sügisel. Soetati büroohoone asukohaga Katusepapi 4, Tallinn ning alustati ruumide rendiga. Katwijk Osahingu põhitegevuseks on kinnisvara rent. 2012. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 287 901 eurot, mis on võrreldes 2011. aastaga 47 516 euro võrra suurem.

2013. aastal jätkatakse alustatud tegevusega.

Juhatus koosneb ühest liikmest ning juhatuse liikmele majandusaastal töötasusid ega muid tasusid ei makstud.

2012. aasta lõpu seisuga ettevõtetel töötajaid ei olnud.

Finantsnäitajad ja -suhtarvud

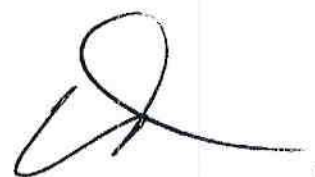
|                                | 2012    | 2011    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu                      | 287 901 | 240 385 |
| Puhaskasum (-kahjum)           | 37 230  | -12 723 |
| Puhasrentaablus                | 12,93%  | -5,29%  |
| Lühiaj.kohustuste kattekordaja | 0,13    | 2,07    |
| ROA                            | 1,6%    | -0,52%  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiaj.kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$



2013-04-29

## Raamatupidamise aastaaruanne

## Balanss

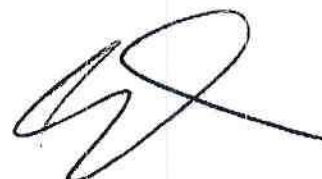
(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Varad</b>                                 |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 114 035          | 325 769          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 21 380           | 32 564           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>135 415</b>   | <b>358 333</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 200 000        | 2 106 247        | 3       |
| Materiaalne põhivara                         | 0                | 5 176            | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 200 000</b> | <b>2 111 423</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 335 415</b> | <b>2 469 756</b> |         |
| <b>Kohustused ja omakapital</b>              |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 1 038 653        | 79 537           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 44 578           | 93 969           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 083 231</b> | <b>173 506</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 1 194 000        | 2 394 048        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>1 194 000</b> | <b>2 394 048</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>2 277 231</b> | <b>2 567 554</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 9       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 18 398           | -87 631          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 37 230           | -12 723          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>58 184</b>    | <b>-97 798</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 335 415</b> | <b>2 469 756</b> |         |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

TT

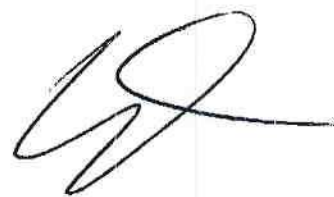
Villems & Partnerid OÜ



2013-04-29  
4

**Kasumiaruanne**  
(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 287 901       | 240 385        | 10      |
| Muud äritulud                               | 0             | 243            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -130 982      | -91 088        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 425        | -13 918        | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -1 894        | -1 749         | 13      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -56 614       | -52 479        | 3; 4    |
| Muud ärikulud                               | -10           | -29            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>89 976</b> | <b>81 365</b>  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -52 746       | -94 088        | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>37 230</b> | <b>-12 723</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>37 230</b> | <b>-12 723</b> |         |

Allkirjastatud identitiseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

.....T.T.....

Villems &amp; Partnerid OÜ

5  
2013-04-29

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012            | 2011            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 89 976          | 81 365          |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 56 614          | 52 479          | 3; 4    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>56 614</b>   | <b>52 479</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 11 183          | 385 020         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -9 685          | 22 707          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>148 088</b>  | <b>541 571</b>  |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -2 983          | -5 343          | 4       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -23 455         | -103 587        | 3       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 357             | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-26 081</b>  | <b>-108 930</b> |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 1 200 000       | 0               | 6       |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 440 932      | -80 912         | 6       |
| Makstud intressid                                        | -92 809         | -48 751         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-333 741</b> | <b>-129 663</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-211 734</b> | <b>302 978</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>325 769</b>  | <b>22 791</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-211 734</b> | <b>302 978</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>114 035</b>  | <b>325 769</b>  |         |



Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

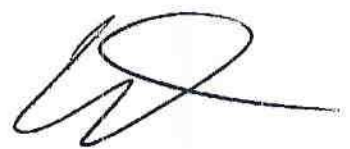
T.T.

Villems & Partnerid OÜ

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(eurodes)

|                             | Omakapitali<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) | Kokku   |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
| 31.12.2010                  | 2 556                        | -87 631                     | -85 075 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                            | -12 723                     | -12 723 |
| 31.12.2011                  | 2 556                        | -100 354                    | -97 798 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                            | 37 230                      | 37 230  |
| Muud muutused omakapitalis  | 0                            | 118 752                     | 118 752 |
| 31.12.2012                  | 2 556                        | 55 628                      | 58 184  |

Lisainfo omakapitali kohta on toodud lisas 9. Täiendav informatsioon muude muutuste kohta on toodud lisas 1.

2013-04-29  
7

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

T.T.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Katwijk OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Katwijk OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

31.12.2012 läks ettevõtte üle kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Juhatus hinnangul annab õiglase väärtuse meetod aruande kasutajatele oluliselt parema ülevaate ettevõtte tegelikust finantsseisust ja tulemusest.

Uuele arvestuspõhimõttele üle minnes ei olnud võimalik usaldusväärselt tuletada kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31.12.2011. Sellest tulenevalt korregeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust 118 752 euro võrra ning aruandeperioodil tekkinud kasum kajastati eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Arvestusmeetodi muutuse tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus ja eelmiste perioodide jaotamata kasum summas 118 752 eurot. Muutus ei avaldanud mõju finantstulemustele ja rahavoogudele.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes ja bilansis kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase antegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid telste kontsemi ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse konigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kuni 30.12.2012 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses meetodil, mis tähenda, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsioon arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 2,5% aastas ning kasulik eluiga 40 aastat.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent,

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

.....T.T.....

Villems & Partnerid OÜ

8  
  
2013-04-29

lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kul kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Alates 31.12.2012 läks ettevõtte kinnisvara investeeringu kajastamisel üle õiglase väärtuse meetodile, mis tähendab, et pärast esmast kajastamist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub lga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 EUR ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 EUR kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara grupile eraldi, sõltuvalt põhivara kasulikust tööeast.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse see vara alla. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus."

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langused tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

#### Põhivara arvelevõtmise alampär 2000

##### Kasulik elulga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik elulga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5 aastat       |

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute hulgas. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimale kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahetelst kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

#### Tulud

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

J.T.

Villems & Partnerid OÜ

2013-04-29

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                            | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu       | 16 595     | 16 595                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatele laekumata arved  | 16 595     | 16 595                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                 | 4 785      | 4 785                             | 0                   | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed    | 4 785      | 4 785                             | 0                   | 0           |         |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 21 380     | 21 380                            | 0                   | 0           |         |

|                                    | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 15 631     | 15 631                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatele laekumata arved          | 15 631     | 15 631                            | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 14 607     | 14 607                            | 0                   | 0           | 8       |
| Ettemaksed                         | 2 326      | 2 326                             | 0                   | 0           |         |
| Kokku nõuded ja ettemaksed         | 32 564     | 32 564                            | 0                   | 0           |         |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

10

.....I.T.....

Villems & Partnerid OÜ

2013-04-29

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
| <b>31.12.2010</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 063 545        | 2 063 545        |
| Akumuleeritud kulum    | -8 573           | -8 573           |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 054 972</b> | <b>2 054 972</b> |
| Ostud ja parendused    | 103 587          | 103 587          |
| Amortisatsioonikulu    | -52 312          | -52 312          |
| <b>31.12.2011</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 167 132        | 2 167 132        |
| Akumuleeritud kulum    | -60 885          | -60 885          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 106 247</b> | <b>2 106 247</b> |
| Ostud ja parendused    | 23 455           | 23 455           |
| Amortisatsioonikulu    | -54 861          | -54 861          |
| Muud muutused          | -2 074 841       | -2 074 841       |
| <b>31.12.2012</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 0                | 0                |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

| Õiglase väärtuse meetod  |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>31.12.2011</b>        | 0                |
| Ümberklassifitseerimised | 2 200 000        |
| <b>31.12.2012</b>        | <b>2 200 000</b> |

|                                                 | 2012    | 2011    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 220 462 | 187 190 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 130 982 | 91 088  |

Täiendav info renditulu kohta on toodud lisas 5 ja 10 ning haldamiskulude kohta lisas 11.

31.12.2012 läks ettevõtte üle kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Selle tulemusena klassifitseeriti materiaalses põhivaras olevad objektid, mida renditi koos kinnisvarainvesteeringuga välja, ümber kinnisvarainvesteeringu koosseisu. Arvestuspõhimõtte muutumise mõju on täpsemalt lahti kirjutatud lisas 1.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

T.T.

Villems & Partnerid OÜ



2013-04-29

## Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku  |
|---------------------|--------------------------------|--------|
| <b>31.12.2010</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 0                              | 0      |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0      |
| Jääkmaksumus        | 0                              | 0      |
| Ostud ja parendused | 5 343                          | 5 343  |
| Amortisatsioonikulu | -167                           | -167   |
| <b>31.12.2011</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 5 343                          | 5 343  |
| Akumuleeritud kulum | -167                           | -167   |
| Jääkmaksumus        | 5 176                          | 5 176  |
| Ostud ja parendused | 2 983                          | 2 983  |
| Amortisatsioonikulu | -1 752                         | -1 752 |
| Muud muutused       | -6 407                         | -6 407 |
| <b>31.12.2012</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 0                              | 0      |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0      |
| Jääkmaksumus        | 0                              | 0      |

Muude muutuste kohta on info avalikustatud lisas 3.

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 220 462    | 187 190    |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 57 642     | 45 075     |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |            |            |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 2 200 000  | 2 106 247  |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

T.T.

Villems & Partnerid OÜ

2013-04-29

|       |           |           |
|-------|-----------|-----------|
| Kokku | 2 200 000 | 2 106 247 |
|-------|-----------|-----------|

Täiendav info kasutusrendi tulude kohta on toodud lisas 3 ja 10 ning kinnisvarainvesteeringute kohta lisas 3.

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                           | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                  |                        |             |                             |             |             |
| Laen Krediidiasutuselt    | 1 038 653  | 1 038 653                        | 0                      | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR+2,6%       | EUR         | 15.09.2013  |
| Laen seotud osapoolelt    | 1 194 000  | 0                                | 1 194 000              | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR +<br>0,75% | EUR         | 07.06.2017  |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 232 653  | 1 038 653                        | 1 194 000              | 0           |                             |             |             |
| Laenukohustused kokku     | 2 232 653  | 1 038 653                        | 1 194 000              | 0           |                             |             |             |
|                           |            |                                  |                        |             |                             |             |             |
|                           | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                  |                        |             |                             |             |             |
| Laen krediidiasutuselt    | 1 122 881  | 79 537                           | 1 043 344              | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR+2,6%       | EUR         | 15.09.2013  |
| Laen seotud osapoolelt    | 1 350 704  | 0                                | 1 350 704              | 0           | 3 kuu<br>EURIBOR+3,5%       | SEK         | 31.12.2015  |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 473 585  | 79 537                           | 2 394 048              | 0           |                             |             |             |
| Laenukohustused kokku     | 2 473 585  | 79 537                           | 2 394 048              | 0           |                             |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                       | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Ehitised                                              | 2 200 000  | 2 106 247  |
| Kokku                                                 | 2 200 000  | 2 106 247  |

Vt lisa 15

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

T.T.

Villems & Partnerid OÜ

2013-04-29

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                           | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele         | 15 487     | 15 487                           | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                | 1 925      | 1 925                            | 0                   | 0           | 8       |
| Muud võlad                | 27 166     | 27 166                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad             | 10 884     | 10 884                           | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad            | 16 282     | 16 282                           | 0                   | 0           |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 44 578     | 44 578                           | 0                   | 0           |         |

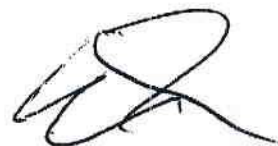
  

|                           | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele         | 27 810     | 27 810                           | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                | 708        | 708                              | 0                   | 0           | 8       |
| Muud võlad                | 65 451     | 65 451                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad             | 50 591     | 50 591                           | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad            | 14 860     | 14 860                           | 0                   | 0           |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 93 969     | 93 969                           | 0                   | 0           |         |

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                        | 31.12.2012 |           | 31.12.2011 |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                        | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks                              | 0          | 1 925     | 9 603      | 0         |
| Üksikisiku tulumaks                    | 0          | 0         | 0          | 245       |
| Erisoodustuse tulumaks                 | 0          | 0         | 0          | 17        |
| Sotsiaalmaks                           | 0          | 0         | 0          | 396       |
| Töötuskindlustusmaksed                 | 0          | 0         | 0          | 50        |
| Ettemaksukonto jääk                    | 0          |           | 5 004      |           |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 0          | 1 925     | 14 607     | 708       |



14

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

2013-04-29

..... T.T. ....

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1          | 1          |
| <p>Osa nimiväärtus on 2 556 eurot.</p> <p>Aruandeperioodil ning sellele eelnõud perioodil ei ole ettevõtte dividende välja kuulutanud ega maksnud. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades põhikirjas ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapitali suuruse 1/10 osakapitalist täitumiseni) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 55 372 eurot.</p> <p>Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 43 744 eurot (31.12.2011: 0 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 11 628 eurot (31.12.2011: 0 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012    | 2011    | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |         |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |         |         |
| Eesti                                       | 287 901 | 240 385 |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 287 901 | 240 385 |         |
| Kokku müügitulu                             | 287 901 | 240 385 |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |         |         |
| Kinnisvara rent                             | 220 462 | 187 190 | 3;5     |
| Kinnisvara halduskulud                      | 67 439  | 53 195  |         |
| Kokku müügitulu                             | 287 901 | 240 385 |         |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                           | 2012    | 2011   | Lisa nr |
|-------------------------------------------|---------|--------|---------|
| Energia                                   | 63 214  | 50 566 |         |
| Elektrienergia                            | 26 501  | 22 301 |         |
| Soojusenergia                             | 36 713  | 28 265 |         |
| Alltootvõtted                             | 66 446  | 39 729 |         |
| Maamaks                                   | 1 322   | 793    |         |
| Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused | 130 982 | 91 088 | 3       |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

..... T.T. ....

Villems & Partnerid OÜ

2013-07-29

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                 | 2012  | 2011   |
|---------------------------------|-------|--------|
| Mitmesugused bürookulud         | 5 684 | 3 091  |
| Ostetud teenused                | 2 741 | 10 827 |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 8 425 | 13 918 |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2012  | 2011  |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Palgakulu                                      | 1 409 | 1 301 |
| Sotsiaalmaksud                                 | 485   | 448   |
| Kokku tööjõukulud                              | 1 894 | 1 749 |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0     | 1     |

## Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                        | 2012    | 2011    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Intressitulud                          | 356     | 0       |
| Intressitulu hoiustelt                 | 356     | 0       |
| Intressikulud                          | -53 102 | -87 291 |
| Intressikulu laenudelt                 | -53 102 | -87 291 |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | 0       | -6 797  |
| Kokku finantstulud ja -kulud           | -52 746 | -94 088 |

## Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Grumbak B.V |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Holland     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                              | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                              | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                                 | 0          | 1 204 884  | 0          | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eralsikust omanike lähedased perekonnaliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 0          | 1 401 295  |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

T.T.

Villems & Partnerid OÜ

2013-04-29

Emaettevõttelt saadi 2012. aastal laenu summas 1 200 000 eurot.

Seotud osapooltelt saadud laenust maksti tagasi 1 356 704 eurot ning intressi 50 591 eurot.

Seotud osapooltelt saadud laenukt on aastal 2012 arvestatud intressi 10 884 EUR.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

.....T.T.....

Villems & Partnerid OÜ



17

2013-04-29

**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE**

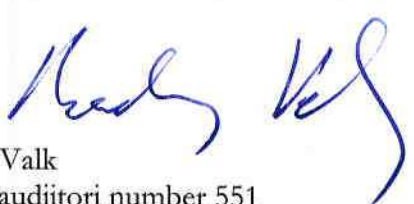
Katwijk OÜ osanikule:

Oleme üle vaadanud Katwijk OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on vastutav äriühingu juhatus. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulisi väärkajastamisi. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

**Kokkuvõte**

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt Katwijk OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Madis Valk

Vandeaudiitori number 551

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt 463, 10916 Tallinn

29. aprill 2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2012    |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)           | 18 398        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                            | 37 230        |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>55 628</b> |
| Jaotamine                                              |               |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine) | 256           |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>256</b>    |

Juhatus teeb ettepaneku moodustada kasumist kohustuslik reserv summas 256 EUR ja ülejäänud kasum jätta jaotamata.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2012    |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)           | 18 398        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                            | 37 230        |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>55 628</b> |
| Jaotamine                                              |               |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine) | 256           |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>256</b>    |

Juhatus otsustas moodustada kohustusliku reservi summas 256 EUR ja ülejäänud kasum jätta jaotamata.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 287901          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                           |
|-----------------|--------------------------------|
| Telefon         | +346 706201826                 |
| Mobiiltelefon   | +372 55909510                  |
| E-posti aadress | erik.andren@friggmanagement.se |