

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16 -09- 2004

.....*deV*.....

Madli Juhan

KONTROLLITUD

AS KAWE PLAZA

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2003 lõppenud
majandusaasta kohta*

16 -09- 2004

AS Kawe Plaza

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
Majandusaasta lõpp

1. jaanuar 2003
31. detsember 2003

Äriühingu nimetus

AS Kawe Plaza

Äriregistri number

10065087

Address

Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon
Faks

66 79 100
66 79 101

E-mail

jaanus@kaweplaza.ee
katrian@kaweplaza.ee

Põhitegevusala

Kinnisvara haldamine ja kinnisvaratehingute teostamine

Audiitorkontroll

AS Deloitte & Touche Audit

JUHATUSE DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	8
RAHAVOOGUDE ARUANDED	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE	16
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	17
LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA	17
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	18
LISA 6. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	18
LISA 7. MUUD VÕLAKOHUSTUSED	19
LISA 8. AKTSIAKAPITAL	19
LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	19
LISA 10. MÜÜGITULU	19
LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	24

AS Kawe Plaza

16-09-2004

JUHATUSE DEKLARATSIOON

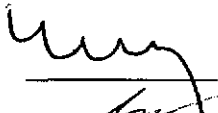
Juhatus on koostanud AS-i Kawe Plaza tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Kawe Plaza finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Kawe Plaza varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Kawe Plaza 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 25. aprill 2004.

Juhatuse hinnangul on AS Kawe Plaza jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Koteng	juhatuse liige		<u>18.08.04</u>
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige		<u>19.08.04</u>

AS Kawe Plaza

16 -09- 2004

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA.....

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

2003. aasta oli AS-ile Kawe Plaza edukas, büroohoone täituvus püsis majandusaasta jooksul üle 90%. Ettevõtte müügitulu oli 15 444 652 krooni ja kasum 5 273 113 krooni.

AS-i Kawe Plaza järgnevate aastate eesmärgiks on hoida Kawe Plaza büroohoone täituvust üle 90%, vähendades samal ajal rentnike voolavust.

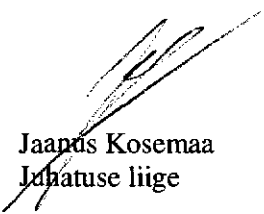
2003. aasta sügisel asutas AS Kawe Plaza tütarettevõtte OÜ KaweTööstus, kelle tegevuse eesmärgiks on tööstuspindade ehitamine ja välja üürimine. Esimeses etapis osteti maad 6673 m² Tānassilma Tehnopargis tehase tarvis ning tehase ehitamist alustatakse 2004. aasta kevadel, valmima peaks tehas 2004. aasta septembris. Hoone antakse tervikuna üürile AS-ile NeoQi, kes valmistab peamiselt välisturu jaoks tervisekapsleid. Tehase planeeritav suurus on 3000 m².

Samuti omandas AS Kawe Plaza 2003. aasta sügisel 100% osaluse OÜ-s Bonusprint, kellele kuulub nn. Sõpruse kinnistu Tallinna vanalinnas aadressiga Vana-Posti 8 suurusega 1704 m². Hoone on tervikuna antud 10 aastaks üürile OÜ-le Kino Sõprus.

Seisuga 31. detsember 2003 kuulusid AS-i Kawe Plaza juhatusse Ivar Koteng ja Jaanus Kosemaa. Jaanus Kosemaa tasu aruandeperioodil oli 424 000 krooni. Ivar Koteng tasu ei saanud.

Seisuga 31. detsember 2003 kuulusid ettevõtte nõukogusse Trond B. Brekke, Ole T. Bjørnevik ja Anton Jenssen. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Aruandeperioodil oli AS-is Kawe Plaza üks osalise tööajaga töötaja (raamatupidaja), kelle tasu oli 103 256 krooni. Aruandeperioodil tasustati töövõtulepingute alusel ajutisi lepingulisi töötajaid summas 27 159 krooni.


Jaanus Kosemaa
Juhatuses liige

SISSE TULNUD

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

16.03.2004

Deloitte & Touche

AS Kawe Plaza

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

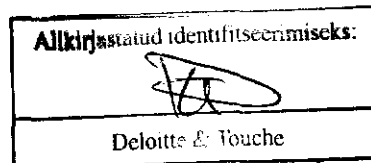
	Lisa	31.12.2003 EEK	Korrigeeritud 31.12.2002 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 831 375	4 487 834
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		416 605	273 127
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõtjatele	11	634 825	0
Muud lühiajalised nõuded		149 297	139 421
Kokku		784 122	139 421
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	284 864	194 674
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		43 272	32 170
Kokku		328 136	226 844
Käibevara kokku		3 360 238	5 127 226
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate osad	2	1 980 625	0
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjatele	11	11 070 000	0
Kokku		13 050 625	0
Kinnisvarainvesteeringud	3	85 989 574	86 796 379
Materiaalne põhivara	4		
Muu materiaalne põhivara		85 889	71 118
Akumuleeritud põhivara kulum		-16 306	-5 493
Kokku		69 583	65 625
Põhivara kokku		99 109 782	86 862 004
VARAD KOKKU		102 470 020	91 989 230



AS Kawe Plaza

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

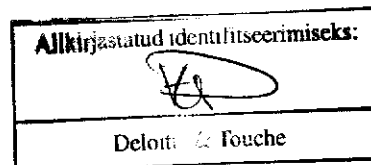
16-09-2004
Korrigeeritud

	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	7	0	51 747
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6	3 123 773	2 975 459
Kokku		3 123 773	3 027 206
Ostjate ettemaksed teenuste eest		2 353 672	2 526 420
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		311 730	306 848
Mitmesugused võlad			
Võlad emattevõtjale	6;11	0	329 420
Maksuvõlad	5	28 704	215 983
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		81 035	53 420
Intressivõlad		337 408	493 421
Muud viitvõlad		3 167	1 400
Kokku		421 610	548 241
Lühiajalised kohustused kokku		6 239 489	6 954 118
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	7	23 143	37 573
Pangalaenud	6	55 052 985	58 176 758
Kokku		55 076 128	58 214 331
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõtjale	6;11	11 284 096	2 223 587
Pikaajalised kohustused kokku		66 360 224	60 437 918
Kohustused kokku		72 599 713	67 392 036

AS Kawe Plaza

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002



Tallinna Linnakohus
Registriorakond

SISSE TULNUD

16-09-2004

Korrigeeritud

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
		EEK	EEK
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	8	16 834 000	16 834 000
Ülekurss	8	10 765 982	10 765 982
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-3 002 788	-5 217 966
Aruandeaasta kasum		5 273 113	2 215 178
Omakapital kokku		29 870 307	24 597 194
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		102 470 020	91 989 230

AS Kawe Plaza

KASUMIARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identitseerimiseks:

Deloitte Touche

Tallinna Linnakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

		16-09-2004	
	Lisa	2003	2002
		EEK	EEK
Äritulud			
Müügitulu	10	15 444 652	16 347 855
Muud äritulud		5 826	6 526
Äritulud kokku		15 450 478	16 354 381
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 873 911	4 861 795
Mitmesugused tegevuskulud		952 951	820 190
Tööjõu kulud			
Palgakulu		554 415	510 289
Sotsiaalmaksud		182 957	154 558
Kulum			
Põhivara kulum	3;4	3 120 621	3 217 244
Muud ärikulud		26 942	13 426
Ärikulud kokku		7 711 797	9 577 502
Ärikasum		7 738 681	6 776 879
Finantstulud ja -kulud			
Finantskulud tütarettevõtjate osadelt	2	-59 375	0
Intressikulud		-2 458 159	-4 547 517
Kahjum valuutakursi muutustest		-8 225	-41 893
Muud finantstulud ja -kulud		60 191	27 709
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 465 568	-4 561 701
Aruandeaasta puhaskasum		5 273 113	2 215 178

SISSE TULNUD

	Lisa	2003 6 -09- 2004	2002
		EEK	EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi puhaskasum		5 273 113	2 215 178
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Põhivara kulum	3;4	3 120 621	3 217 244
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	2	59 375	0
Intressitulu		-60 191	-27 886
Intressikulu		2 458 159	4 547 517
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		-143 478	71 905
Mitmesugused nõuded		-644 701	-139 421
Ettemaksed		-101 292	-18 864
Ostjate ettemaksed teenuste eest		-172 748	121 464
Võlad hankijatele		4 882	-181 172
Maksuvõlad		-187 279	39 347
Viitvõlad (v.a. intressivõlad)		29 382	42 202
Rahavood äritegevusest kokku		9 635 843	9 887 514
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Finantsinvesteeringute soetamine	2	-2 040 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	-2 303 003	0
Põhivara soetamine	4	-14 771	-71 118
Antud laenud	11	-11 070 000	0
Saadud intressid		60 191	27 886
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-15 367 583	-43 232
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	11	9 060 509	65 057 212
Võetud laenude tagasimaksed	6;11	-3 222 525	-67 193 399
Makstud intressid		-2 696 527	-4 520 316
Mittekonventeeritavad võlakohustused		-66 177	-90 346
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 075 282	-6 746 849
Rahavood kokku		-2 656 458	3 097 433
RAHA AASTA ALGUSES		4 487 834	1 390 401
RAHA AASTA LÕPUS		1 831 375	4 487 834

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA
Tallinna Linnakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

10-09-2004

	Aktsia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Eelmiste perioodide kogunenud kahjum EEK	Aruandeaasta kasum (kahjum) EEK	Kokku EEK
31. detsember 2001	16 834 000	10 765 982	-3 434 345	-1 783 621	22 382 016
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	-1 783 621	1 783 621	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	2 215 178	2 215 178
31. detsember 2002	16 834 000	10 765 982	-5 217 966	2 215 178	24 597 194
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	2 215 178	-2 215 178	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	5 273 113	5 273 113
31. detsember 2003	16 834 000	10 765 982	-3 002 788	5 273 113	29 870 307

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 8.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Linnakohus
Registrioskond

SISSE TULNUD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

16 -09- 2004

AS Kawe Plaza (edaspidi ka "Firma") 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinoode on kehtestatud 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Firma on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Firma (Eestis) registreeritud emaettevõtja Garda Baltic AS.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad 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

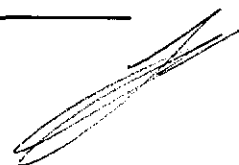
Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtapabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

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

Ostjatelt laekumata arved

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.



16 -09- 2004

Antud ja võetud laenud

Vastavalt RTJ 3 *Finantsinstrumendid* kajastatakse pikaajalised laenuõuded ja -kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses.

Intressikandvad saadud pangalaenud kajastatakse laenuvõtmisel saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni.

Intressi mittekanvad saadud ja antud laenud kajastatakse nõude ning kohustuse tekkimisel nende soetusmaksumuses. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Kui finantsinstrument makstakse ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Kontsernisest saadud ja antud pikaajaliste intressi mittekanvate laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg ilma perioodiliste laenu tagasimakseteta (s.o. finantsinstrument makstakse ühes osas) ja soetusmaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega.

Tütarettevõtjate aktsiad

Tütarettevõtjate aktsiad ning muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on ka ema- ja tütarettevõtja omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud.

Tütarettevõtja soetamisel on koostatud ostuanalüüs. Ostuanalüüsis fikseeritud positiivse firmaväärtusega, mis on leitud omandatud netoaktivate soetusmaksumuse ning investeerija osaga investeeringuobjekti reaolväärtuses hinnatud maksumuse vahena, korrigeeritakse investeeringu summat lineaarselt kuni 5 aasta jooksul, debiteerides kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit/kahjumit. Allahindluse vajaduse tuvastamiseks teostatakse firmaväärtuse teste ning vajadusel kantakse firmaväärtus kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Firma enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Hooned amortiseeritakse lineaarselt 3% aastas ning hoone lahutamatud osad, s.o. masinad, seadmed ja muu sisseseade, 20% aastas. Maad ei amortiseerita.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

16 -09- 2004

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mitmetagastatavatest 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.

Kohustused

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

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.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

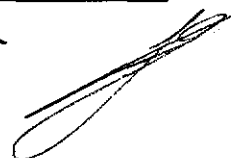
Tulude arvestus

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. Müügitulu kajastab renditeenuste eest saadavaid summasid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Rendiarvestus

16-09-2004

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendi kohustus võetakse bilansis arvele. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi kajastatakse puhul vara rendimaksed perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Kasutusrendi puhul rendileandjana kajastatakse saadud rendimaksed perioodituluna ja rendileantud vara kajastatakse Firma bilansis tavakorras kinnisvarainvesteeringuna.

Raha ja rahavood

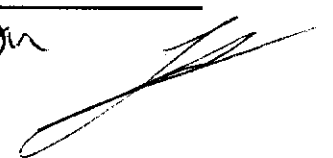
Raha ja rahavoogude aruanne sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringute ja finantstegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodil tehtud brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.



AS Kawe Plaza

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTAULNUD

Allkirjastatud identitseerimiseks:

Deloitte & Touche
Tallinna Linnakohtu
Registriosakond

16 -09- 2004

Ümberklassifitseerimine

2003. aastal on seoses RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud rakendamisega ~~alltoodud~~ sandid ümberklassifitseeritud järgmiselt:

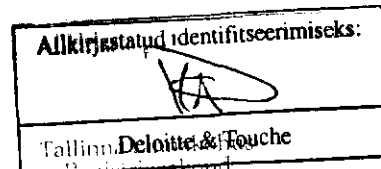
	Algsaldo EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud algsaldo EEK
Maa ja ehitised	97 444 404	-97 444 404	0
Masinad ja seadmed	7 689	-7 689	0
Muu materiaalne põhivara	2 416 510	-2 345 392	71 118
Kinnisvarainvesteeringud	0		99 797 485
Akumuleeritud kulum			
Maa ja ehitised	11 049 668	-11 049 668	0
Masinad ja seadmed	3 076	-3 076	0
Muu materiaalne põhivara	1 953 855	-1 948 362	5 493
Kinnisvarainvesteeringud	0	13 001 106	13 001 106



AS Kawe Plaza

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



SISSE TULNUD

16-09-2004

LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

2003. aastal soetati pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtjatesse Bonusprint OÜ ja KaweTööstus OÜ.

KaweTööstus OÜ asutati AS-i Kawe Plaza poolt 2003. aasta septembris.

Bonusprint OÜ soetati 2003. aasta septembris. Omandamisel koostatud ostuanalüüsi kohaselt võrreldi soetamise hetkel tütarettevõtja varade ja kohustuste bilansilised väärtused nende õiglase väärtusega. Omandamisel soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse vahena tekkinud firmaväärtus kanti aruandeperioodi kuludesse.

Tütarettevõtja	OÜ Bonusprint
Omandatud osalus	100%
Soetusmaksumus	2 000 000
	Õiglase väärtus
	05.09.2003
	EEK
Varad	
Raha ja pangakontod	40 270
Tagatisdeposiit	3 000 000
Ettemakstud kulud	2 000 000
	5 040 270
Kohustused	
Võlad hankijatele	809 330
Lühiajalised laenud	6 930 100
Maksuvõlad	-700 864
	7 038 566
Omakapital	
Osakapital	40 000
Kogunenud kahjum	-2 038 296
Omandatud netovara	-1 998 296

Firma pikaajalised investeeringud tütarettevõtjasse on kajastatud järgnevalt:

	Tütarettevõtja Bonusprint OÜ EEK Eesti	Tütarettevõtja KaweTööstus OÜ EEK Eesti
Asukohariik		
Aruandeperioodil soetatud aktsiate maksumus	2 000 000	40 000
Firmaväärtuse allahindlus	-2 000 000	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	1 980 625	-40 000
Tütarettevõtja osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	1 980 625	0
Osalus seisuga 31.12.2003	100%	100%
Tütarettevõtja omakapital seisuga 31.12.2003	1 980 625	-63 229
Bilansiväliselt kajastatud kumulatiivne kahjum seisuga 31.12.2003	0	63 229

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

16-09-2004

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

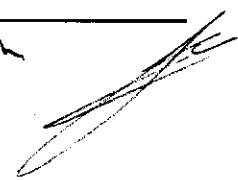
	Kinnisvara- investeeringud EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	99 797 485
Soetamine	2 303 003
31. detsember 2003	102 100 488
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2002	13 001 106
Kulum	3 109 808
31. detsember 2003	16 110 914
Jääkmaksumus	
31. detsember 2002	86 796 379
31. detsember 2003	85 989 574

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Firma poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Pärnu mnt 15. 2003. aastal teenis Firma kinnisvarainvesteeringult renditulu 15 444 652 krooni (2002. aastal 16 354 381 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Firma kanda summas 2 873 911 krooni (2002. aastal 4 861 795 krooni).

LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Muu inventar ja sisseseade EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	71 118
Soetamine	14 771
31. detsember 2003	85 889
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2002	5 493
Kulum	10 813
31. detsember 2003	16 306
Jääkmaksumus	
31. detsember 2002	65 625
31. detsember 2003	69 583



AS Kawe Plaza

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTE TULNUD

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche
Tallinna Linnakohus
Registriosakond

16-09-2004

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Maksude ettemaksed		
Ostjate ettemaksudelt arvestatud käibemaks	176 342	194 674
Käibemaks	108 522	0
Kokku	284 864	194 674
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	184 904
Sotsiaalmaks	14 802	16 834
Tulumaks	11 242	12 532
Erisoodustuste tulumaks	703	351
Erisoodustuste sotsiaalmaks	892	446
Töötuskindlustusmaksed	102	105
Kinnipeetud töötuskindlustusmaksed	203	211
Kogumispensioni maksed	760	600
Kokku	28 704	215 983

LISA 6. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Pikaajaline laen Nordea pangalt intressimääraga 1,5%+ 3 kuu Euribor aastas, eritingimusena ei tohi Firma likviidsuskordaja langeda alla 30%.	58 176 758	61 152 217
Pikaajaline laen Garda Baltic AS-lt intressimääraga 0% aastas, vt ka lisa 11 laenuitingimuste kohta.	11 284 096	2 470 652
Võlakohustused kokku	69 460 854	63 622 869
Sealhulgas lühiajaline osa	3 123 773	3 222 524
Pikaajaline osa	66 337 081	60 400 345

Ülaltoodud võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	3 123 773
1-5 aastat	18 618 865
Üle 5 aasta	47 718 216
Kokku	69 460 854

Firma bilansis olevale kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 15 on 2002. aastal seatud hüpoteek Nordea panga kasuks saadud laenu katteks summas 40 600 000 krooni intressimääraga 20% aastas ja kõrvalnõuetega 15 000 000 krooni, samuti allhüpoteek summas 31 000 000 krooni intressimääraga 15% aastas.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 7. MUUD VÕLAKOHUSTUSED

16.09.2004

Seisuga 31. detsember 2003 on mittekonventeeritavate (pikaajaline) võlakohustustena kajastatud rentnikele arvestatud intressid tagatisdeposiidilt vastavalt rendilepingutele. Seisuga 31. detsember 2002 oli samal kirjel kajastatud ka võlakohustus rentniku ees vastavalt lepingule ehitustööde kompenseerimise eest, nimetatud leping lõppes 2003. aastal.

LISA 8. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 on aktsiakapital nimiväärtuses 16 834 000 krooni, mis jaguneb 16 834 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni aktsia kohta. Põhikirjas lubatud maksimaalne aktsiakapital on 67 336 000 krooni.

Kajastatud ülekurs on tekkinud 6 734 aktsia emiteerimisel ülekursiga 1 598.75 krooni. Mitterahalise sissemakse teel on tasutud 10 000 aktsia eest koguväärtuses 10 000 000 krooni.

LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

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

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 2 006 669 krooni, võttes arvesse kasumi jaotamise ettepanekut. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 705 046 krooni.

Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendatakse tütarettevõtjalt saadud dividendidelt arvutatud 26/74 suuruse osa võrra.

LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu on realiseeritud 100% Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003 EEK	2002 EEK
Renditulud	12 426 018	13 128 885
Kommunaalteenuse müügitulud	2 382 284	2 592 520
Parkla renditulud	596 400	621 580
Muude teenuste müügitulud	39 950	4 870
Kokku	15 444 652	16 347 855



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

16-09-2004

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema- ja tütarettevõtjatega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	Emaettevõtja Garda Baltic AS EEK	Tütarettevõtja Bonusprint OÜ EEK	Tütarettevõtja KaweTööstus OÜ EEK
Antud laenu (sh. lühiajaline krediit)	0	10 627 745	1 070 000
Võetud laenu	9 060 509	0	0
Võetud laenude tagasimaksed	247 065	0	0
Müüdud teenused	0	6 000	0
Intressikulu	41 178	0	0

Seotud osapooltega toimunud tehingute hinnad ei erine turuhindadest.

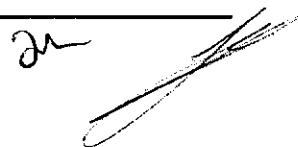
Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 on kajastatud järgnevalt:

	Emaettevõtja Garda Baltic AS EEK	Tütarettevõtja Bonusprint OÜ EEK	Tütarettevõtja KaweTööstus OÜ EEK
Laekumata arved	0	7 080	0
Lühiajaline laenuõue	0	627 745	0
Pikaajaline laenuõue	0	10 000 000	1 070 000
Kokku nõuded seotud osapooltele	0	10 634 825	1 070 000
Laenuvõlg	11 284 096	0	0
Kokku võlad seotud osapooltele	11 284 096	0	0

Mitmesuguste nõudena on kajastatud tütarettevõtjale avatud lühiajaline intressita krediit limiidiga 727 745 krooni.

Aruandeperioodil muudeti emaettevõtjalt saadud ja tütarettevõtjatele antud laenude tingimusi, mille kohaselt rakendatakse laenudele 0% intressimäära ja laenu kajastatakse pikaajalistena, kuna tagasimaksete tähtaeg on 1. aprill 2007.

* * *



AS Kawe Plaza

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD

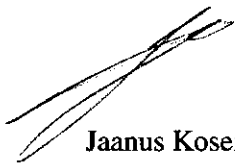
16 -09- 2004

AS Kawe Plaza juhatus teeb ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum summas 5 273 113 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali
eelmiste perioodide jaotamata kahjumi katteks

263 656 krooni;
5 009 457 krooni.

18. august
..... 2004



Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Kawe Plaza aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS-i Kawe Plaza (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
26. aprill 2004

Deloitte & Touche

AS Deloitte & Touche Audit

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the shareholder of AS Kawe Plaza:

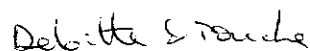
We have audited the annual accounts of AS Kawe Plaza ("the Company") for the year ended 31 December 2003. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2003, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Villu Vaino
Certified Auditor
26 April 2004



AS Deloitte & Touche Audit

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

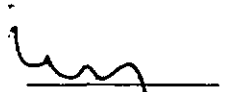
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

16-09-2004

Juhatus on 25. aprillil 2004 koostanud AS Kawe Plaza tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Kawe Plaza nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest, juhatuse ettepanekust kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Ivar Koteng	juhatuse liige		18/8.04
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige		18.08.04
Trond B. Brekke	nõukogu esimees		18/8-04
Ole T. Bjørnevik	nõukogu liige		18/8-04
Anton Jenssen	nõukogu liige		18/8-04

16 -09- 2004

AS Kawe Plaza

AINUAKTSIONÄRI ANDMED

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga *18 august* 2004
on Firma ainuaktsionär:

Nimi	Aadress	Registrikood	Aktsiate arv	Aktsiakapital
Garda Baltic AS	Pärnu mnt. 15 Tallinn	10813342	16 834	16 834 000