

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2012

aruandeaasta lõpp: 31.05.2013

ärinimi: OÜ Vae 16

registrikood: 11516965

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 28

linn: Tallinn

postisihthumber: 10141

telefon: +371 29203972

e-posti aadress: Aleksandrs.Tralmaks@catella.lv

audiitor: AS Deloitte Audit Eesti

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Tulumaks	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

- OÜ Vae 16 (edaspidi ka "Ettevõtte") kuulub Saksamaal registreeritud avatud investeerimisfondile – Focus Nordic Cities Fund, mida haldab Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft.
- Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara asukohaga Vae 16, Laagri, välja rentimine.
- OÜ-l Vae 16 on pikaajaline rendileping ärihoone rendile andmiseks ravimite hulgimüügiga tegelevale ettevõttele.

Tulud, kulud ja kasum

- 2012/2013 aastal moodustas OÜ Vae 16 müügitulu 1 108 tuhat eurot (2011/2012: 1 078 tuhat eurot). Müügitulust 100% moodustas renditulu.
- Perioodi puhaskahjumiks kujunes 175 tuhat eurot (2011/2012: puhaskasum 244 tuhat eurot). Oluline kasumi langus on tingitud kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusest.

Peamised finantssuhtarvud		
	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (EUR)	1 108 213	1 078 153
Tulu kasv	3%	2%
Ärikasumi määr	36%	86%
Puhaskasum (EUR)	-174 535	244 218
Kasumi kasv	-171%	-41%
Puhasrentaablus	-16%	23%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	54,01
ROA	-1%	2%
ROE	-5%	6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid: ■■■

q Tulu kasv (%) = (müügitulu 2012/2013 – müügitulu 2011/2012) / müügitulu 2011/2012 * 100

q Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

q Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012/2013 – puhaskasum 2011/2012) / puhaskasum 2011/2012 * 100

q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

q ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku * 100

q ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku * 100

Finantsriskide juhtimine

- Ettevõtte tegevusest tulenevalt on mitmeid finantsriske, sealhulgas krediidirisk ja intressimäärade muutustest tulenev risk. Ettevõtte juhtkond püüab minimeerida potentsiaalseid kahjulikke finantsriske, mis tulenevad Ettevõtte tegevusest.
- Peamiseks potentsiaalseks likviidsusriski allikaks on raha. Ettevõtte partneriteks monetaarsetes tehingutes on peamiselt kohalikud pangad, kellel on adekvaatne krediidi ajalugu.

- Ettevõtte tegeleb ettenägelikult likviidsusriski maandamisega säilitades piisavad kredidivahendeid, et tasuda kohustusi õigeaegselt. Ettevõtte ainuosanik jätkab Ettevõtte finantsilist toetamist. Ettevõtte juhtkond hindab, et Ettevõttel on piisavad rahalised vahendid ja Ettevõtte on likviidne.

Investeeringud

- Finantsperioodidel 2012/2013 ega 2011/2012 investeeringuid ei teostatud.
- Samuti ei ole lähitulevikuks planeeritud olulisi projekte ja arendusi.

Töötasu ja hüvitised, personal

- Ettevõttel puuduvad töötajad. Administreerimisteenus on sisse ostetud allhanke korras.
- Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused bilansipäeva seisuga puuduvad.

Olulised sündmused

- Majandusaasta lõppemise ja aruande koostamise vahelisel perioodil ei ole toimunud olulisi tehinguid ja sündmusi, mis omaksid mõju majandusaasta tulemustele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- OÜ Vae 16 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on Ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine kinnisvaraarenduses.



Aleksandrs Tralmaks
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2013	31.05.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	408 165	1 198 774	
Nõuded ja ettemaksed	114 749	114 958	2
Kokku käibevara	522 914	1 313 732	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 910 000	13 580 000	3
Kokku põhivara	12 910 000	13 580 000	
Kokku varad	13 432 914	14 893 732	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 000 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	25 015	24 326	6
Kokku lühiajalised kohustused	7 025 015	24 326	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 400 000	11 000 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 400 000	11 000 000	
Kokku kohustused	10 425 015	11 024 326	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	2 997 003	2 997 003	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 613	625 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 535	244 218	
Kokku omakapital	3 007 899	3 869 406	
Kokku kohustused ja omakapital	13 432 914	14 893 732	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012	Lisa nr
Müügitulu	1 108 213	1 078 153	9
Muud äritulud	2 787	2 787	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 299	-29 398	
Muud ärikulud	-670 000	-120 000	3
Ärikasum (kahjum)	402 701	931 542	
Finantstulud ja -kulud	-394 623	-472 550	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 078	458 992	
Tulumaks	-182 613	-214 774	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 535	244 218	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	402 701	931 542	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	670 000	120 000	3
Kokku korrigeerimised	670 000	120 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	209	-4 924	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 697	-905	6
Makstud intressid	-396 420	-474 772	6, 12
Kokku rahavood äritegevusest	678 187	570 941	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	789	2 525	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	789	2 525	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-600 000	0	5, 13
Makstud dividendid	-686 972	-807 958	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-182 613	-214 774	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 469 585	-1 022 732	
Kokku rahavood	-790 609	-449 266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 198 774	1 648 040	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-790 609	-449 266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	408 165	1 198 774	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

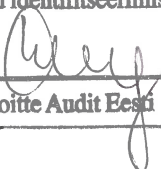
Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.05.2011	2 562	2 997 003	0	1 433 581	4 433 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	244 218	244 218
Makstud dividendid	0	0	0	-807 958	-807 958
Muutused reservides	0	0	256	-256	0
31.05.2012	2 562	2 997 003	256	869 585	3 869 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-174 535	-174 535
Makstud dividendid	0	0	0	-686 972	-686 972
31.05.2013	2 562	2 997 003	256	8 078	3 007 899

Lisainformatsioon omakapitali muutuste kohta toodud lisades 8 ja 11.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vae 16 (edaspidi ka "Ettevõtte") finantsperioodi 2012/2013 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruanne on koostatud perioodi 01.06.2012 kuni 31.05.2013 kohta.

Aruande koostamisel on aluseks võetud kuni 31.12.2012 kehtinud Eesti hea raamatupidamistava.

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseslt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansikirjel "Raha" ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest.

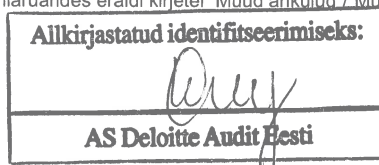
Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlustest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".



Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt muude bilansis kajastatavate varadega. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või Ettevõtte 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.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata enne kui kasumist dividende jaotatakse.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Vae 16 aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

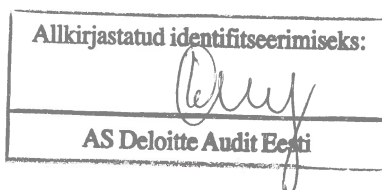
Tulud

Tulu renditeenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise kuul.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	112 421	112 421	0	0
Ettemaksed	694	694	0	0
Tulevaste perioodide muud kohustused	1 634	1 634	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 749	114 749	0	0

	31.05.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	109 679	109 679	0	0
Ettemaksed	3 886	3 886	0	0
Tulevaste perioodide muud kohustused	1 393	1 393	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 958	114 958	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.05.2011	13 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-120 000
31.05.2012	13 580 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-670 000
31.05.2013	12 910 000

	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 108 213	1 078 153
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 994	-7 304

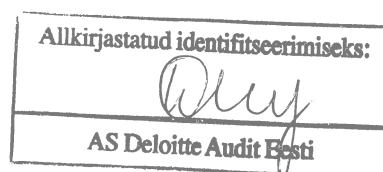
Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu aadressil Vae 16, Laagri alevik, Harjumaa. Kinnistu on välja renditud kasutusrendi tingimustel pikaajalise rendilepingu alusel.

Täiendavat informatsiooni teenitud renditulu ja haldamisega seotud otsekuludest vaata lisadest 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja



	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 108 213	1 078 153	3, 9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.05.2013	31.05.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 124 208	1 097 761	
1-5 aasta jooksul	4 496 832	4 391 045	
Üle 5 aasta	5 714 723	6 678 048	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 910 000	13 580 000	3
Kokku	12 910 000	13 580 000	

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud logistikahoone kinnistul Vae 16, Laagri alevik. Mittekatkestatav rendileping kehtib kuni juulini 2023.

Rendisummat korrigeeritakse üks kord aastas vastavalt euroala kinnisvaraindeksile.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.05.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 000 000	7 000 000	0	0	6 kuu euribor + 1%	EUR	31.07.2013	
Laen emattevõtjalt	3 400 000	0	0	3 400 000	7%	EUR	21.07.2018	13
Pikaajalised laenud kokku	10 400 000	7 000 000	0	3 400 000				
Laenukohustused kokku	10 400 000	7 000 000	0	3 400 000				
	31.05.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 000 000	0	7 000 000	0	6 kuu euribor + 1%	EUR	31.07.2013	
Laen emattevõtjalt	4 000 000	0	0	4 000 000	7%	EUR	21.07.2018	13
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	7 000 000	4 000 000				
Laenukohustused kokku	11 000 000	0	7 000 000	4 000 000				

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Vae 16 summas 8 308 514 eurot AS-i SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Panditud vara bilansiline maksumus seisuga 31.05.2013 on 12 910 000 eurot (31.05.2012: 13 580 000 eurot), vaata lisa 3.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Ettevõtte on kavatsus olemasolev pangalaen refinantseerida uue pangalaenuga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	18 656	18 656	0	0	7
Muud võlad	6 359	6 359	0	0	
Intressivõlad	1 027	1 027	0	0	
Muud viitvõlad	5 332	5 332	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 015	25 015	0	0	

	31.05.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	18 199	18 199	0	0	7
Muud võlad	6 127	6 127	0	0	
Intressivõlad	2 035	2 035	0	0	
Muud viitvõlad	4 092	4 092	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 326	24 326	0	0	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2013	31.05.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	18 656	18 199
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 656	18 199

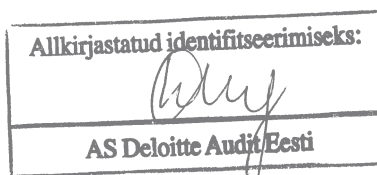
Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2013	31.05.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. mai 2013 on 8 078 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 382 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 1 696 eurot.



Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 108 213	1 078 153	3, 4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 108 213	1 078 153	
Kokku müügitulu	1 108 213	1 078 153	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 108 213	1 078 153	3, 4
Kokku müügitulu	1 108 213	1 078 153	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelneval perioodil ei kasutanud Ettevõtte palgatööjõudu.
Ettevõtte ostab haldamis- ja administratiivteenust sisse allhanke korras.

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.06.2012 - 31.05.2013		01.06.2011 - 31.05.2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	686 972	182 613	807 958	214 774
Kokku	686 972	182 613	807 958	214 774

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.06.2012 - 31.05.2013	01.06.2011 - 31.05.2012
Intressitulud	789	2 525
Intressikulud	-395 412	-475 075
Kokku finantstulud ja -kulud	-394 623	-472 550

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Saksamaa
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Catella AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.05.2013		31.05.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 400 000	0	4 000 000

Juhatusle liikmele finantsperioodidel 2012/2013 ega 2011/2012 tasu ei makstud.

Seisuga 31.05.2013 koosneb kohustuse saldo emaettevõtja ees laenu põhisumma 3 400 000 eurot (31.05.2012: laenu põhisumma 4 000 000 eurot), vaata lisa 5.

Emaettevõtja laenult on aruande perioodi jooksul arvestatud intresse summas 272 339 eurot (2011/2012: 284 667 eurot).

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vae 16 osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 15 esitatud OÜ Vae 16 raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. mai 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori vastutus

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

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

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

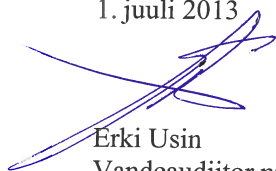
Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt OÜ Vae 16 finantsseisundit seisuga 31. mai 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et 31. mai 2013 seisuga ületavad OÜ Vae 16 lühiajalised kohustused oluliselt käibevarasid ning OÜ Vae 16 põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi. Eelpool nimetatud asjaolu tõttu sõltub OÜ Vae 16 tegevuse jätkuvus emettevõtte finantsilisest toest ja ettevõtte suutlikkusest refinantseerida lühiajalisi laenukohustusi. OÜ Vae 16 juhatus on eeltoodud asjaolud avalikustanud raamatupidamise aastaaruande lisas 5. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

1. juuli 2013



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 535
Kokku	8 078
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 078
Kokku	8 078

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1108213	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT		ALTER HOF 5, MUNICH, Saksamaa	2562 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+371 29203972
E-posti aadress	Aleksandrs.Tralmaks@catella.lv