



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Aquabene

registrikood: 11220495

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: +372 667 9100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Aquabene (edaspidi ka „Ettevõte”) on AS-i Kawe Group kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2013. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. 2014. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Tulu kasv (%)	9,49	-7,63
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,26	0,25
Puhas käibekapital (EUR)*	-446 192	-321 330
Võlakordaja (kordades)	0,70	0,78
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,68	0,77
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	29,01	142,03
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	8,93	21,21

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Seisuga 31. detsember 2013 on üks pangalaenudest kajastatud lühiajalisena, kuid bilansipäevajärgselt on laenu tagasimakse tähtaega pikendatud aasta võrra.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / (kohustused + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustused / (pikaajalised kohustused + omakapital)

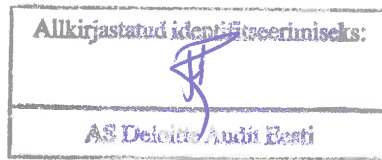
Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

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

OÜ Aquabene juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2013 Jaanus Kosemaa ja Ivar Johannes Koteng, kellele 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 016	5 363	
Nõuded ja ettemaksed	110 088	98 991	2
Kokku käibevara	157 104	104 354	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 996 000	10 996 000	4
Kokku põhivara	10 996 000	10 996 000	
Kokku varad	11 153 104	11 100 354	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	582 355	371 595	5
Võlad ja ettemaksed	20 941	54 089	6
Kokku lühiajalised kohustused	603 296	425 684	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 217 092	8 186 405	5
Kokku pikaajalised kohustused	7 217 092	8 186 405	
Kokku kohustused	7 820 388	8 612 089	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	332 334	332 334	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 113	86 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	844 451	2 066 544	
Kokku omakapital	3 332 716	2 488 265	
Kokku kohustused ja omakapital	11 153 104	11 100 354	

**Kasumiaruanne**

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 078 475	984 957	9
Muud äritulud	0	1 364 798	4
Mitmesugused tegevuskulud	-79 982	-86 158	10
Muud ärikulud	-56 424	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	942 069	2 263 597	
Intressikulud	-97 707	-197 527	12
Muud finantstulud ja -kulud	89	474	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	844 451	2 066 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	844 451	2 066 544	





Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	942 069	2 263 597	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-1 364 798	4
Kokku korrigeerimised	0	-1 364 798	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 097	-48 749	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 644	4 749	6
Kokku rahavood äritegevusest	926 328	854 799	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 202	4
Laekunud intressid	89	474	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	89	-1 728	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	134 064	56 800	13
Saadud laenude tagasimaksed	-892 617	-1 074 751	5,13
Makstud intressid	-126 211	-233 797	6,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-884 764	-1 251 748	
Kokku rahavood	41 653	-398 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 363	404 040	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 653	-398 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 016	5 363	

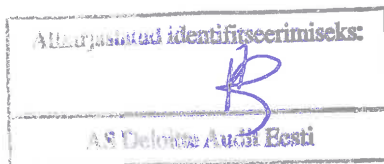
Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 562	332 334	256	86 569	421 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 066 544	2 066 544
31.12.2012	2 562	332 334	256	2 153 113	2 488 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	844 451	844 451
31.12.2013	2 562	332 334	256	2 997 564	3 332 716

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.


7



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aquabene (edaspidi "Ettevõte") 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto jääke.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügi tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse

kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglasel väärtusel lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustused

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

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle laekumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatel väljamaksetel, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksu määraga 21/79 väljamaksetel.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED





Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

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

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

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste eest saadavates summates, võttes arvesse lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	109 313	109 313	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500	0	0	3
Ettemaksed	275	275	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 088	110 088			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	98 698	98 698	0	0	
Ettemaksed	293	293	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 991	98 991	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	17 219	0	15 186
Ettemaksukonto jääk	500		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	500	17 219	0	15 186

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	9 629 000
Ostud ja parendused	2 202
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 364 798
31.12.2012	10 996 000
31.12.2013	10 996 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 078 475	984 957
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 606	16 128

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud kinnistud asuvad järgmistel aadressidel:

- Tallinnas, Osmussaare tee 3
- Tallinnas, Kuuli 4
- Kohtla-Järvel, Õpetajate tn 5.



Ettevõtte kinnistutele on seatud hüpoteegid kogusummas 12 718 419 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Ettevõtjal on sõlmitud pikaajalised rendilepingud ASi Baltika kontserni kuuluvate ettevõtjatega aastateni 2015-2017. Rendilepingute kehtivuse lõppemisel on üürnikel uute lepingute sõlmimisel eesõigus teiste üürnike ees.

Rendilepingust tulenevate Ettevõtja nõuete rahuldamiseks on üürnike emaeetvõtja AS Baltika esitanud tagatisena garantiikirja, mis kehtib kuni Ettevõtja loobub kirjalikult garantiikirjast tulenevatest õigustest.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc (1)	4 760 467	191 964	4 568 503	0	3M Euribor + 0,7%	EUR	09.2018	
Nordea Bank Finland Plc (2)	2 504 691	101 928	2 402 763	0	6M Euribor + 0,7%	EUR	08.2018	
Nordea Bank Finland Plc (3)	256 149	10 323	245 826	0	6M Euribor + 1,5%	EUR	09.2018	
Nordea Bank Finland Plc (4)	278 140	278 140	0	0	6M Euribor + 2,6%	EUR	02.2014	
Pikaajalised laenud kokku	7 799 447	582 355	7 217 092	0				
Laenukohustused kokku	7 799 447	582 355	7 217 092					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc (1)	4 939 483	179 016	855 204	3 905 263	6M Euribor + 0,7%	EUR	09.2018	
Nordea Bank Finland Plc (2)	2 599 747	95 056	454 100	2 050 591	6M Euribor + 0,7%	EUR	08.2018	
Nordea Bank Finland Plc (3)	265 776	9 627	46 268	209 881	6M Euribor + 1,5%	EUR	09.2018	
Nordea Bank Finland Plc (4)	359 234	87 896	271 338	0	6M Euribor + 2,6%	EUR	02.2014	
AS Kawe Plaza	241 740	0	241 740	0	4%	EUR	12.2017	13
AS Kawe Group	152 020	0	152 020	0	4%	EUR	12.2017	13
Pikaajalised laenud kokku	8 558 000	371 595	2 020 670	6 165 735				
Laenukohustused kokku	8 558 000	371 595	2 020 670	6 165 735				

Laenud Nordea Bank Finland Plc Eesti Filiaalilt on tagatud hüpoteekidega üürivatele kinnistutele, vaata lisa 4, samuti ASi Kawe Group poolt antud garantiiga.

Bilansipäevajärgselt on Ettevõtja pikendanud lõpptähtajaga veebruar 2014 laenulepingut Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga aasta võrra.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	17 219	17 219	0	0	3
Muud võlad	3 722	3 722	0	0	
Intressivõlad	3 722	3 722	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 941	20 941	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 677	6 677	0	0	
Maksuvõlad	15 186	15 186	0	0	3
Muud võlad	32 226	32 226	0	0	
Intressivõlad	32 226	32 226	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 089	54 089	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 368 076	1 700 959
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	629 488	452 154
Kokku tingimuslikud kohustused	2 997 564	2 153 113

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2013. ja 2012. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe Group kuulub osa väärtusega 2 434 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub osa väärtusega 128 eurot.



Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 078 475	984 957	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 078 475	984 957	
Kokku müügitulu	1 078 475	984 957	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 078 475	984 957	4
Kokku müügitulu	1 078 475	984 957	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-13 125	-13 125
Halduskulud	-66 744	-72 941
Muud	-113	-92
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-79 982	-86 158

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-86 617	-169 153	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	-11 090	-28 374	13
Kokku intressikulud	-97 707	-197 527	



Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	177 077
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	251 657

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	60 000	0	134 064	286 084
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	241 740
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	66 000	0	56 800	658 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	74 239

Seisuga 31. detsember 2013 on kohustused emaettevõtja ees täidetud (31.12.2012: koosnes kohustus emaettevõtjalt saadud laenust summas 152 020 eurot, tasumata intressivõlast summas 18 457 eurot ja tasumata arvest summa 6 600 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6.

Samuti on seisuga 31. detsember 2013 täidetud kohustused ASi Kawe Plaza ees (31.12.2012: koosnes kohustus ASilt Kawe Plaza saadud laenust summas 241 740 eurot ja tasumata intressivõlast summas 9 917 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6.

2013. aastal moodustas intressikulu emaettevõtjalt saadud laenult 3 598 eurot (2012: 9 917 eurot) ja ASilt Kawe Plaza saadud laenult 7 492 eurot (2012: 18 457 eurot), vaata lisa 12.

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



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Aquabene osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud OÜ Aquabene raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 vandeaudiitor 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 Aquabene finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

14. märts 2014



Monika Peetson
Vandeaudiitor nr 555
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27



Helen Viira
Vandeaudiitor nr 612

[Translation from Estonian original]

INDEPENDENT CERTIFIED AUDITOR'S REPORT

To the shareholders of OÜ Aquabene:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 15) of OÜ Aquabene, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2013, and the statement of income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Financial Statements

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

Certified Auditor's Responsibility

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

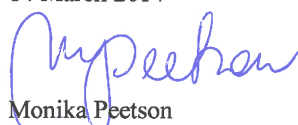
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the certified auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the certified auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

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

14 March 2014



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



Helen Viira
Certified Auditor, No. 612

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	844 451
Kokku	2 997 564
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 997 564
Kokku	2 997 564

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	844 451
Kokku	2 997 564
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 997 564
Kokku	2 997 564

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1078475	100.00%	Jah

Sidevahendid

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