



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Kawe Invest

registrikood: 11372437

tänava 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	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Muud äritulud	15
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Kawe Invest (edaspidi ka „Ettevõte“) on AS-i Kawe Group kontserni kuuluv tütarettevõte, 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, kuid paralleelselt tegeleb aktiivselt uue büroohoone arendamisega samal kinnistul.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Tulu kasv (%)	156,72	100,00
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	0,17
Puhas käibekapital (EUR)*	-972 082	-664 241
Võlakordaja (kordades)	0,90	0,98
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,90	0,98
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	137,16	188,57
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	11,19	3,36

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi.

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 $\times 100$

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

OÜ Kawe Invest 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	28 275	38 729	
Nõuded ja ettemaksed	56 935	92 563	2
Kokku käibevara	85 210	131 292	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 163 529	13 600 000	4
Kokku põhivara	14 163 529	13 600 000	
Kokku varad	14 248 739	13 731 292	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	500 392	471 239	5
Võlad ja ettemaksed	556 900	324 294	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 057 292	795 533	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 508 836	12 258 085	5
Võlad ja ettemaksed	300 000	420 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	11 808 836	12 678 085	
Kokku kohustused	12 866 128	13 473 618	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	7
Ülekurss	4 484 070	4 484 070	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 229 009	-4 479 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 937	250 092	
Kokku omakapital	1 382 611	257 674	
Kokku kohustused ja omakapital	14 248 739	13 731 292	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 575 450	613 674	8
Muud äritulud	398 237	360	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-286 726	-109 756	
Mitmesugused tegevuskulud	-210 181	-32 486	10
Muud ärikulud	-221	-36 646	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 476 559	435 146	
Intressikulud	-351 630	-185 077	13
Muud finantstulud ja -kulud	8	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 124 937	250 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 937	250 092	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 476 559	435 146	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-397 293	36 646	
Kokku korrigeerimised	-397 293	36 646	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-85 256	-89 655	2,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	149 079	111 353	4,6
Kokku rahavood äritegevusest	1 143 089	493 490	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-165 352	-12 096 646	4
Laekunud intressid	8	23	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-165 344	-12 096 623	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	58 120	12 034 509	5,14
Saadud laenude tagasimaksed	-778 216	-305 185	5,14
Makstud intressid	-268 103	-92 136	6,13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-988 199	11 637 188	
Kokku rahavood	-10 454	34 055	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 729	4 674	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 454	34 055	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 275	38 729	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 613	4 484 070	-4 479 101	7 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	250 092	250 092
31.12.2012	2 613	4 484 070	-4 229 009	257 674
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 124 937	1 124 937
31.12.2013	2 613	4 484 070	-3 104 072	1 382 611

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Invest (edaspidi "Ettevõtte") 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 osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa saldosid.

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

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

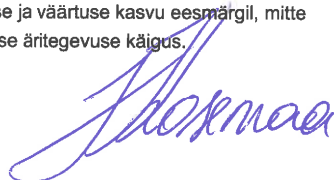
Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid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

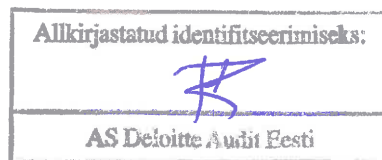
Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

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.





Juba kasutusel oleva kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglases väärtuses 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.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni.

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 osapoolale raha või muid finantsvarasid (näiteks kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase 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 kontsernisisised 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 fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavalt väljamaksetelt, 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 väljamaksetelt.

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 kajastatakse 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 müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi 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. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid 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 tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. 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 pere liikmeid 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	54 916	54 916	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	55 800	55 800	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-884	-884	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 659	1 659	0	0	3
Ettemaksed	360	360	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 935	56 935	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79 036	79 036	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 437	7 437	0	0	3
Ettemaksed	6 090	6 090	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	509	509	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 581	5 581	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 563	92 563	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 166	2 080	7 437	31 845
Ettemaksukonto jääk	493		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 659	2 080	7 437	31 845



Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Ostud ja parendused	13 636 646
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-36 646
31.12.2012	13 600 000
Ostud ja parendused	165 352
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	398 177
31.12.2013	14 163 529

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 262 386	506 047
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 659	8 212

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Veerenni 24.

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kolm kuni kümme aastat.

2012. aastal ostetud kinnistu müügihinnast oli seisuga 31. detsember 2012 tasumata 540 000 eurot. Aastal 2013 tasaarveldati omavahelisi nõudeid summas 120 000 eurot. Müügihinna tasumise lõpptähtaeg on juunis 2017. Vaata ka lisa 6.

Kinnistu soetamiseks võeti 2012. aastal emaettevõtjalt laenu, millest 1 000 000 eurot saadi mitterahaliselt, vaata ka lisa 14.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 12 782 330 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Soetusmaksumuses on näidatud real "Ostud ja parendused" uue büroohoone arenduskulud summas 157 529 eurot.



Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

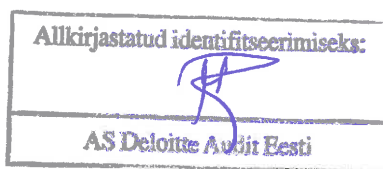
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	7 816 228	500 392	7 315 836	0	3M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015	
AS Kawe Group	4 193 000	0	4 193 000	0	4%	EUR	12.2017	14
Pikaajalised laenud kokku	12 009 228	500 392	11 508 836					
Laenukohustused kokku	12 009 228	500 392	11 508 836					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	8 304 815	471 239	7 833 576	0	6M Euribor + 1,95%	EUR	07.2015	
AS Kawe Group	4 424 509	0	4 424 509	0	4%	EUR	12.2017	14
Pikaajalised laenud kokku	12 729 324	471 239	12 258 085	0				
Laenukohustused kokku	12 729 324	471 239	12 258 085	0				

Laenud Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevatel asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Tallinnas, Veerenni 24
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Samuti on saadud pangalaen tagatud AS Kawe Group garantiiga.



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	
Võlad tarnijatele	219 044	219 044	0	0	
Maksuvõlad	2 080	2 080	0	0	3
Muud võlad	596 468	296 468	300 000	0	
Intressivõlad	176 468	176 468	0	0	
Muud viitvõlad	420 000	120 000	300 000	0	4
Saadud ettemaksed	39 308	39 308	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	856 900	556 900	300 000		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 166	34 166	0	0	
Maksuvõlad	31 845	31 845	0	0	3
Muud võlad	632 941	212 941	420 000	0	
Intressivõlad	92 941	92 941	0	0	
Muud viitvõlad	540 000	120 000	420 000	0	4
Saadud ettemaksed	45 342	45 342	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	744 294	324 294	420 000	0	

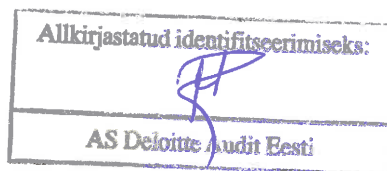
Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2013. ja 2012. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe Group kuulub osa väärtusega 2 483 eurot
- OÜle Jefferson Invest osa väärtusega 130 eurot.



Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 575 450	613 674	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 575 450	613 674	
Kokku müügitulu	1 575 450	613 674	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 262 386	506 047	4
Kommunaalteenuste edasimüük	308 178	105 865	
Muude teenuste müügitulu	4 886	1 762	
Kokku müügitulu	1 575 450	613 674	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	398 177	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	60	360	
Kokku muud äritulud	398 237	360	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

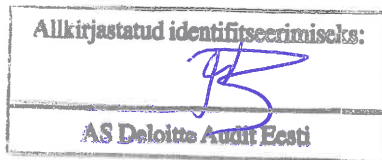
(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-1 399	-68
Riiklikud ja kohalikud maksud	-16 345	-6 680
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	-70 270	0
Halduskulud	-122 040	-25 619
Muud	-127	-119
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-210 181	-32 486

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

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



Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-36 646	4
Muud	-221	0	
Kokku muud ärikulud	-221	-36 646	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-177 750	-95 820	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	-173 880	-89 257	14
Kokku intressikulud	-351 630	-185 077	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Kawe Group
Riik, kus aruandekohustustlase 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	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	4 555 434	0	4 513 786

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	287 130	0	58 120	289 629
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	261	0	4 534 509	110 000

Seisuga 31. detsember 2013 koosneb kohustuste saldo emaettevõtjalt saadud laenust summas 4 193 000 eurot (31.12.2012: 4 424 509 eurot), tasumata intressivõlast summas 173 631 eurot (31.12.2012: 89 257 eurot) ja tasumata arvetest summas 188 803 eurot (31.12.2012: 20 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6.

Intressikulu emaettevõtjalt saadud tagatiseta laenult oli 2013. aastal 173 880 eurot (2012: 89 257 eurot), vaata lisa 13. 2012. aastal emaettevõtjalt saadud laenult moodustas mitterahaline osa 1 000 000 eurot, vaata ka lisa 4.

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Invest osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud OÜ Kawe Invest 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 arvamus 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruande 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 arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt OÜ Kawe Invest 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 Kawe Invest:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 16) of OÜ Kawe Invest, 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.

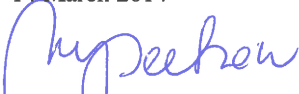
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the certified auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to 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 Kawe Invest 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)	-4 229 009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 937
Kokku	-3 104 072
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 104 072
Kokku	-3 104 072

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 229 009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 937
Kokku	-3 104 072
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 104 072
Kokku	-3 104 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1262386	80.13%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	313064	19.87%	Ei

Sidevahendid

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