



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Toompuiestee Büroohoone

registrikood: 10776173

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	12
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Toompuiestee Büroohoone (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.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Tulu kasv (%)	-9,09	32,33
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,95	0,61
Puhas käibekapital (EUR)*	-7 876	-77 582
Võlakordaja (kordades)	0,64	0,74
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,63	0,72
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	39,99	-32,47
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	12,54	-9,97

* 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 = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Puhas käibekapital = $\text{käibevara} - \text{lühiajalised kohustused}$

Võlakordaja = $\text{kohustused} / (\text{kohustused} + \text{omakapital})$

Pikaajalise laenu kordaja = $\text{pikaajalised kohustused} / (\text{pikaajalised kohustused} + \text{omakapital})$

Omakapitali tulusus = $\text{puhaskasum} / \text{keskmise omakapital kokku} \times 100$

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

OÜ Toompuiestee Büroohoone juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2013 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke, kellele 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Koof

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	141 758	64 664	
Nõuded ja ettemaksed	24 515	55 510	2
Kokku käibevara	166 273	120 174	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	600 000	593 507	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 103 000	2 831 000	4
Kokku põhivara	3 703 000	3 424 507	
Kokku varad	3 869 273	3 544 681	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	112 602	106 678	5
Võlad ja ettemaksed	61 547	91 078	6
Kokku lühiajalised kohustused	174 149	197 756	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 312 307	2 424 909	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 312 307	2 424 909	
Kokku kohustused	2 486 456	2 622 665	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	9
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 988	576 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 801	-357 428	
Kokku omakapital	1 382 817	922 016	
Kokku kohustused ja omakapital	3 869 273	3 544 681	

Arutan

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Koop

AS Deloitte Audit Eesti

OÜ Toompuiestee Büroohoone

2013. a. majandusaasta aruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	362 277	398 497	10
Muud äritulud	247 467	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-114 256	-193 938	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 135	-31 645	11
Muud ärikulud	0	-506 516	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	463 353	-333 602	
Intressikulud	-73 241	-83 261	
Muud finantstulud ja -kulud	70 689	59 435	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	460 801	-357 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 801	-357 428	

Heinmaa 5



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	463 353	-333 602	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-247 467	506 516	4
Kokku korrigeerimised	-247 467	506 516	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 652	-18 384	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 962	30 146	6
Kokku rahavood äritegevusest	239 500	184 676	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 533	-72 516	4
Antud laenud	-116 000	-14 200	14
Antud laenude tagasimaksed	109 507	46 193	14
Laekunud intressid	48 621	26 887	2,13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 595	-13 636	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-106 678	-101 062	5
Makstud intressid	-73 323	-84 690	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-180 001	-185 752	
Kokku rahavood	77 094	-14 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 664	79 376	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	77 094	-14 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	141 758	64 664	

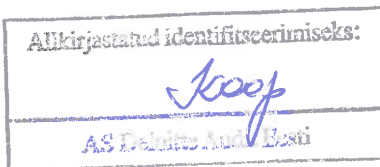
Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	639 116	63 912	576 416	1 279 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-357 428	-357 428
31.12.2012	639 116	63 912	218 988	922 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	460 801	460 801
31.12.2013	639 116	63 912	679 789	1 382 817

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 9.





Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (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 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 laekuvas 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.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani



jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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.

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 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 Ettevõttel 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.

Intressiriski maandamiseks on Ettevõtja sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping). Tuletisinstrument hinnatakse igal bilansipäeval ümber selle hetke õiglasele väärtusele. Positiivse väärtusega leping kajastatakse bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed“ ning negatiivse väärtusega leping kirjel „Võlad ja ettemaksed“. Lepingu õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud“. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määratlemiseks kasutatakse krediitdiasutuse noteeringuid bilansipäeva seisuga.

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 tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemaksid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksu määraga 21/79 väljamakselt.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõttel võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba



AS Ettevõtte Auhü Eestl

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 väärtusest, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, 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 kulused 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

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

Kulused 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 pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.





Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 996	18 996	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 377	5 377	0	0	3
Muud nõuded	600 000	0	600 000	0	
Laenunõuded	600 000	0	600 000	0	14
Ettemaksed	142	142	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	624 515	24 515	600 000	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 531	20 531	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 484	10 484	0	0	3
Muud nõuded	617 850	24 343	593 507	0	
Laenunõuded	593 507	0	593 507	0	14
Intressinõuded	24 343	24 343	0	0	14
Ettemaksed	152	152	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	649 017	55 510	593 507	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 868	6 516	3 470	0
Ettemaksukonto jääk	509		7 014	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 377	6 516	10 484	0

koop

AS Delta Eesti

OÜ Toompuiestee Bürohoone

2013. a. majandusaasta aruanne

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	3 265 000
Ostud ja parendused	72 516
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-506 516
31.12.2012	2 831 000
Ostud ja parendused	24 533
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	247 467
31.12.2013	3 103 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	258 555	225 161
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 727	10 569

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Toompuiestee 33A.

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 3 821 917 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Lisa 5 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland Plc	2 424 909	112 602	2 312 307	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	07.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 424 909	112 602	2 312 307	0			
Laenukohustused kokku	2 424 909	112 602	2 312 307	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland Plc	2 531 587	106 678	489 371	1 935 538	1M Euribor + 0,95%	EUR	07.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 531 587	106 678	489 371	1 935 538			
Laenukohustused kokku	2 531 587	106 678	489 371	1 935 538			

Laen Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4.

Nordea

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	10 959	10 959	0	0	3
Maksuvõlad	6 516	6 516	0	0	
Muud võlad	1 260	1 260	0	0	
Intressivõlad	1 260	1 260	0	0	
Saadud ettemaksed	42 812	42 812	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	34 068	34 068	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 744	8 744	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 547	61 547	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 511	26 511	0	0	7
Muud võlad	1 342	1 342	0	0	
Intressivõlad	1 342	1 342	0	0	
Saadud ettemaksed	16 814	16 814	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	10 167	10 167	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 647	6 647	0	0	
Tuletisinstrumendid	46 411	46 411	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 078	91 078	0	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

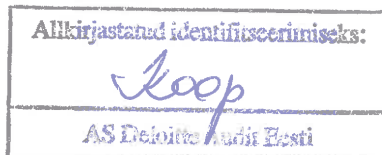
	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Intressiswap	0	46 411
Tuletisinstrumendid kokku	0	46 411

Pangalaenu seotud intressiriski maandamiseks oli Ettevõtja sõlminud intressiswapi tähtajaga november 2013.

Seisuga 31. detsember 2013 on intressiswapi leping lõppenud (31.12.2012: intressiswapi nominaalsumma oli 1 265 794 eurot, mille õiglase väärtus oli bilansipäeva seisuga negatiivne).

Kasum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna, vaata lisa 13.





Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	537 033	173 001
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	142 756	45 987
Kokku tingimuslikud kohustused	679 789	218 988

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	362 277	398 497	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	362 277	398 497	
Kokku müügitulu	362 277	398 497	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	258 555	225 161	4
Kommunaalteenuste edasimüük	100 142	81 662	
Muude teenuste müügitulu	3 580	91 674	
Kokku müügitulu	362 277	398 497	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 808	-10 129
Halduskulud	-22 177	-21 380
Muud	-150	-136
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-32 135	-31 645



Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

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

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressiswapi muutus	46 411	35 012	7
Intressitulu hoiustelt	28	80	
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	24 250	24 343	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	70 689	59 435	

Lisa 14 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	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	600 000	2 941	617 850	5 960

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	43 139	0	116 000	-109 507

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	23 247	0	14 200	46 193

Seisuga 31. detsember 2013 koosneb nõue emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 600 000 eurot (31.12.2012: pikaajaline antud laen summas 593 507 eurot ja intressinõue summas 24 343 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu emaettevõtjale antud laenult arvestati 2013. aastal 24 250 eurot (2012: 24 343 eurot), vaata lisa 13.

Emaettevõtjale, AS Kawe Group, on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 4% aastas, lõpptähtajaga detsember 2017.

Seisuga 31. detsember 2013 on tasumata arve emaettevõtjale summas 2 941 eurot (31.12.2012: 5 960 eurot), vaata ka lisa 6.

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toompuiestee Büroohoone osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud OÜ Toompuiestee Büroohoone 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 arvnaätajate 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 Toompuiestee Büroohoone 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 shareholder of OÜ Toompuiestee Büroohoone:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 15) of OÜ Toompuiestee Büroohoone, 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.

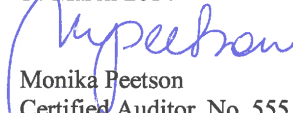
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the certified auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to 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 Toompuiestee Büroohoone 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)	218 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 801
Kokku	679 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	679 789
Kokku	679 789

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 801
Kokku	679 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	679 789
Kokku	679 789

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	258555	71.37%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	103722	28.63%	Ei

Sidevahendid

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