



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Kawe Logistika

registrikood: 11164880

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Kawe Logistika (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 (%)	4,13	5,10
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,04	0,09
Puhas käibekapital (EUR)*	-2 862 103	-1 381 497
Võlakordaja (kordades)	0,82	0,89
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,80	0,88
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	50,60	64,83
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	9,81	7,86

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi. Lühiajaline pangalaen tasuti veebruaris 2014.

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 Logistika juhatusse kuulus 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	58 793	72 053	
Nõuded ja ettemaksed	62 027	64 380	2
Kokku käibevara	120 820	136 433	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	33 623 000	33 255 994	4
Kokku põhivara	33 623 000	33 255 994	
Kokku varad	33 743 820	33 392 427	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 526 680	971 565	5
Võlad ja ettemaksed	456 243	546 365	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 982 923	1 517 930	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 577 900	28 188 461	5
Kokku pikaajalised kohustused	24 577 900	28 188 461	
Kokku kohustused	27 560 823	29 706 391	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	9
Ülekurss	2 364 725	2 364 725	
Kohustuslik reservkapital	64 020	64 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 254 729	-550 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 496 961	1 804 746	
Kokku omakapital	6 182 997	3 686 036	
Kokku kohustused ja omakapital	33 743 820	33 392 427	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 433 505	3 297 282	10
Muud äritulud	364 850	8	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-589 253	-535 157	
Mitmesugused tegevuskulud	-189 892	-193 144	12
Muud ärikulud	-35	-64 944	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 019 175	2 504 045	
Intressikulud	-569 248	-1 433 668	15
Muud finantstulud ja -kulud	47 034	734 369	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 496 961	1 804 746	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 496 961	1 804 746	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 019 175	2 504 045	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-364 423	64 944	
Kokku korrigeerimised	-364 423	64 944	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 934	-10 956	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 088	-3 390	6
Kokku rahavood äritegevusest	2 665 774	2 554 643	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 164	-64 944	4
Laekunud intressid	262	466	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 902	-64 478	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 693 003	0	5,17
Saadud laenude tagasimaksed	-3 748 449	-1 254 399	5,17
Makstud intressid	-621 686	-1 440 663	6,15,16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 677 132	-2 695 062	
Kokku rahavood	-13 260	-204 897	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72 053	276 950	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 260	-204 897	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 793	72 053	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	2 562	2 364 725	64 020	-550 017	1 881 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 804 746	1 804 746
31.12.2012	2 562	2 364 725	64 020	1 254 729	3 686 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 496 961	2 496 961
31.12.2013	2 562	2 364 725	64 020	3 751 690	6 182 997

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 9.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the auditor or representative of AS Deloitte Audit Eesti.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Logistika (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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksud

NÕUDED OSTJATE VASTU

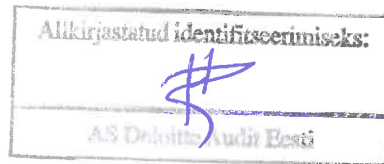
Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid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

Kui 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 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 renditehingud 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.

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 määramiseks kasutatakse krediidiasutuse noteeringuid bilansipäeva seisuga.

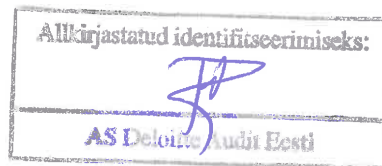
Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava 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 fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate 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 tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt.

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 eraldi 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 välja kuulutamise 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 õiglasel väärtusel, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi lubatud allahindlusi ja muid samaseid 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 emaeettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.



10



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	60 896	60 896	0	0	
Ostjatele laekumata arved	61 315	61 315	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-419	-419	0	0	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	491	491	0	0	3
Ettemaksed	640	640	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 027	62 027	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	63 702	63 702	0	0	
Ettemaksed	678	678	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 380	64 380	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	44 174	0	42 646
Ettemaksukonto jääk	491		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	491	44 174	0	42 646

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	33 255 994
Ostud ja parendused	64 944
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-64 944
31.12.2012	33 255 994
Ostud ja parendused	2 164
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	364 842
31.12.2013	33 623 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 857 836	2 776 814
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 043	17 836

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud hoone asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, Uus-Sutil.

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

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 33 809 262 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Lisaks on Ettevõtja omandanud kaks kinnistut Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas.

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				
Lühiajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc	1 500 000	1 500 000			1M Euribor + 2%	EUR	02.2014	
Lühiajalised laenud kokku	1 500 000	1 500 000						
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc (1)	14 803 736	722 829	14 080 907	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017	
Nordea Bank Finland Plc (2)	6 183 844	303 851	5 879 993	0	6M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017	
AS Kawe Group	4 617 000	0	4 617 000	0	4%	EUR	12.2017	17
Pikaajalised laenud kokku	25 604 580	1 026 680	24 577 900					
Laenukohustused kokku	27 104 580	2 526 680	24 577 900					
	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)	15 487 729	683 993	14 803 736	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017	
Nordea Bank Finland Plc (2)	6 471 418	287 572	6 183 846	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	11.2017	
AS Kawe Group	7 200 879	0	7 200 879	0	4%	EUR	12.2017	17
Pikaajalised laenud kokku	29 160 026	971 565	28 188 461	0				
Laenukohustused kokku	29 160 026	971 565	28 188 461	0				

Laenud Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteegiga renditavale hoonele, vaata lisa 4, samuti ASi Kawe Group poolt antud garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	61 823	61 823	0	0	
Maksuvõlad	44 174	44 174	0	0	3
Muud võlad	260 556	260 556	0	0	
Intressivõlad	260 556	260 556	0	0	
Saadud ettemaksed	89 690	89 690	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	456 243	456 243			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	54 561	54 561	0	0	
Maksuvõlad	42 646	42 646	0	0	3
Muud võlad	305 494	305 494	0	0	
Intressivõlad	305 494	305 494	0	0	
Saadud ettemaksed	89 392	89 392	0	0	
Tuletisinstrumendid	54 272	54 272	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	546 365	546 365	0	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Intressiswap	0	54 272
Tuletisinstrumendid kokku	0	54 272

Pangalaenuga seotud intressiriski maandamiseks oli Ettevõtja sõlminud intressiswapi tähtajaga jaanuar 2013.

Seisuga 31. detsember 2013 on intressiswapi leping lõppenud (31.12.2012: intressiswapi nominaalsumma oli 7 743 865 eurot, mille õiglase väärtus oli bilansipäeva seisuga negatiivne).

Kasum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna, vaata lisa 16.





Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 963 835	991 236
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	787 855	263 493
Kokku tingimuslikud kohustused	3 751 690	1 254 729

Lisa 9 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:

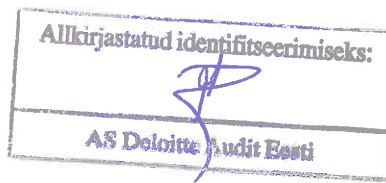
- ASile Kawe Group kuulub osa väärtusega 2 434 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub osa väärtusega 128 eurot.

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 433 505	3 297 282	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 433 505	3 297 282	
Kokku müügitulu	3 433 505	3 297 282	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	2 857 836	2 776 814	4
Kommunaalteenuste edasimüük	546 260	499 839	
Muude teenuste müügitulu	29 409	20 629	
Kokku müügitulu	3 433 505	3 297 282	

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	364 842	0	4
Muud	8	8	
Kokku muud äritulud	364 850	8	



Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 022	-10 949	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-419	0	2
Halduskulud	-178 289	-182 077	
Muud	-162	-118	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-189 892	-193 144	

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

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

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-64 944	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-35	0	
Kokku muud ärikulud	-35	-64 944	

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-302 419	-1 137 158	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	-266 786	-296 468	17
Muud intressikulud	-43	-42	
Kokku intressikulud	-569 248	-1 433 668	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressiswapi muutus	54 272	733 903	7
Intressitulu hoiustelt	262	466	
Muud finantskulud	-7 500	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	47 034	734 369	

Lisa 17 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	4 885 916	7 505 886

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	354 950	0	193 003	2 776 882
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	199 394	0	0	335 000

Seisuga 31. detsember 2013 koosneb kohustuste saldo emaettevõtjalt saadud laenust summas 4 617 000 eurot (31.12.2012: 7 200 879 eurot), tasumata intressivõlast summas 250 000 eurot (31.12.2012: 296 468 eurot) ja tasumata arvest summas 18 916 eurot (31.12.2012: 8 539 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6.

Intressikulu emaettevõtjalt saadud laenult oli 2013. aastal 266 786 eurot (2012: 296 468 eurot), vaata lisa 15.

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



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Logistika osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud OÜ Kawe Logistika 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.

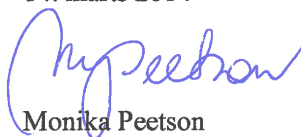
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib 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 Kawe Logistika 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 Logistika:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 16) of OÜ Kawe Logistika, 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 Logistika 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)	1 254 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 496 961
Kokku	3 751 690
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 751 690
Kokku	3 751 690

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2857836	83.23%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	575669	16.77%	Ei

Sidevahendid

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