



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Aeteci Kinnisvara

registrikood: 10145662

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679100

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 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi ka „Ettevõte“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana – üüripinnad renditakse välja lühiajaliselt üürnikele, kes ei ole nõudlikud pinna seisundi osas. Ettevõtte haldab Tallinnas, Türi tänaval asuvat büroo- ja laohoonete kompleksi.

2019. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Tulu kasv (%)	5,91	1,46
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,17	3,29
Puhas käibekapital (EUR)*	-588 573	66 574
Võlakordaja (kordades)	0,21	0,43
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,42
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	95,14	7,46
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	64,98	5,05

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2017}) / \text{müügitulu 2017} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

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

AS Aeteci Kinnisvara juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2018 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	99 100	80 934	
Nõuded ja ettemaksed	20 712	14 700	2
Kokku käibevarad	119 812	95 634	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 190 000	1 520 060	4
Kokku põhivarad	3 190 000	1 520 060	
Kokku varad	3 309 812	1 615 694	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	662 323	0	5
Võlad ja ettemaksed	46 062	29 060	6
Kokku lühiajalised kohustised	708 385	29 060	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	662 323	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	662 323	
Kokku kohustised	708 385	691 383	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	306 006	306 006	7
Ülekurss	1 274 910	1 274 910	
Kohustuslik reservkapital	32 595	32 595	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-689 200	-755 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 116	66 388	
Kokku omakapital	2 601 427	924 311	
Kokku kohustised ja omakapital	3 309 812	1 615 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	142 403	134 451	8
Muud äritulud	1 615 347	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 075	-33 835	10
Mitmesugused tegevuskulud	-30 316	-20 539	11
Muud ärikulud	-5	-1	
Ärikasum (kahjum)	1 690 354	80 076	
Intressikulud	-13 246	-13 696	12
Muud finantstulud ja -kulud	8	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 677 116	66 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 116	66 388	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 690 354	80 076	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 615 167	0	4
Kokku korrigeerimised	-1 615 167	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 012	-289	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 756	-1 045	6
Laekunud intressid	8	8	
Kokku rahavood äritegevusest	72 939	78 750	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-54 773	-14 200	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 773	-14 200	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-30 000	5,13
Makstud intressid	0	-13 927	6,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-43 927	
Kokku rahavood	18 166	20 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 934	60 311	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 166	20 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 100	80 934	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	306 006	1 274 910	32 595	-755 588	857 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	66 388	66 388
31.12.2017	306 006	1 274 910	32 595	-689 200	924 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 677 116	1 677 116
31.12.2018	306 006	1 274 910	32 595	987 916	2 601 427

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi "Ettevõte") 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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 osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

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 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 ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis 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 üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, 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 saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavad suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise 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 kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi 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 grupisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõttel 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 kohustusena 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 on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati 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 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, kui on tõenäoline, et Ettevõtja saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

Kuludid 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 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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 627	16 627	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 717	2 717	3
Ettemaksed	1 368	1 368	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 712	20 712	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 515	12 515	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	892	892	3
Ettemaksed	1 293	1 293	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 700	14 700	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 748	0	1 187
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 124	0	892	0
Ettemaksukonto jääk	1 593		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 717	1 748	892	1 187

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 505 860
Ostud ja parendused	14 200
31.12.2017	1 520 060
Ostud ja parendused	54 773
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 615 167
31.12.2018	3 190 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	108 081	102 093
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 920	-14 121

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Türi 9.

Ettevõtte sõlmib üürnikega rendilepingud üldjuhul tähtajaga üks kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud ühishüpoteek, et tagada õde-ettevõtte poolt saadud laenukohustusi Swedbank ASile kogusummas 2 208 147 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 8.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Grupisesesed laenud	662 323	662 323			2%	EUR	12.2019	13
Lühiajalised laenud kokku	662 323	662 323						
Laenukohustised kokku	662 323	662 323	0	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Grupisesesed laenud	662 323	0	662 323	0	2%	EUR	12.2019	13
Pikaajalised laenud kokku	662 323	0	662 323	0				
Laenukohustised kokku	662 323	0	662 323	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 240	5 240	
Maksuvõlad	1 748	1 748	3
Muud võlad	27 943	27 943	
Intressivõlad	26 943	26 943	13
Muud viitvõlad	1 000	1 000	
Saadud ettemaksed	11 131	11 131	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 062	46 062	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 417	4 417	
Maksuvõlad	1 187	1 187	3
Muud võlad	13 696	13 696	
Intressivõlad	13 696	13 696	13
Saadud ettemaksed	9 760	9 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 060	29 060	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	306 006	306 006
Aktsiate arv (tk)	510 010	510 010

Aktsiad jagunevad 2018. ja 2017. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub 484 510 aktsiat väärtuses 290 706 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub 25 500 aktsiat väärtuses 15 300 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	142 403	134 451
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	142 403	134 451
Kokku müügitulu	142 403	134 451
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	108 081	102 093
Kommunaalteenuste edasimüük	34 298	32 114
Muude teenuste müügitulu	24	244
Kokku müügitulu	142 403	134 451

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 615 167	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	180	0	
Kokku muud äritulud	1 615 347	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tehnohooldus	-3 053	-2 806
Heakord	-7 340	-5 584
Tarbimisteenused	-25 964	-24 653
Tugiteenused	-718	-718
Muud teenused	0	-74
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 075	-33 835

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 166	-6 333
Halduskulud	-24 090	-14 150
Muud	-60	-56
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 316	-20 539

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Grupisisene intressikulu	-13 246	-13 696
Kokku intressikulud	-13 246	-13 696

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
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

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	15	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	689 266	676 019

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
AS Kawe Plaza	30 000	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	10 838	9 445

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb kohustuste saldo õde-ettevõttelt mitterahaliselt saadud laenust summas 662 323 eurot ning tasumata intressivõlast summas 26 943 eurot (31.12.2017: laenukohustus 662 323 ja intressivõlg 13 696 eurot), vaata ka lisa 5 ja 6. Intressikulu õde-ettevõttelt saadud laenult arvestati 2018. aastal 13 246 eurot (2017. aastal: 13 696 eurot), vaata lisa 12.

Grupsisised saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2019.

Aruandeperioodidel ei ole juhatajale arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aeteci Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme üle vaadanud Aeteci Kinnisvara AS esitatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruande ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400 ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditi arvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Aeteci Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standarditega.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Audiitorettevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti

31. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-689 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 116
Kokku	987 916
Katmine	
Kokku	987 916

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108081	75.90%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	34322	24.10%	Ei

Sidevahendid

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