

AETECI KINNISVARA AS

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

AETECI KINNISVARA AS

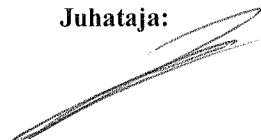
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	Aeteci Kinnisvara AS
Äriregistri number	10145662
Aadress	Türi tn 9 11314 Tallinn
Telefon	+372 667 9100
Faks	+372 667 9101
E-mail	jaanus@kawegroup.ee
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne (eesti keeles) Sõltumatu audiitori aruanne (inglise keeles) Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

AETECI KINNISVARA AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATAJA DEKLARATSIOON	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE.....	8
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	11
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. KINNISVARAINVESTEERING	14
LISA 3. LAENUKOHUSTUSED	14
LISA 4. MAKSUVÕLAD	15
LISA 5. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	15
LISA 6. AKTSIAKAPITAL	16
LISA 7. MÜÜGITULU	16
LISA 8. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	16
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	16
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE (EESTI KEELES).....	19
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE (INGLISE KEELES).....	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE	22



AETECI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi ka „Ettevõtte“) põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja sellega seotud teenused. Ettevõttele kuulub kinnistu aadressil Türi tn 9, Tallinn.

2008. majandusaasta oli Ettevõttele enamuses osas edukas. Kompleksi täituvus püsis 90 protsendi juures. Aasta lõpu poole toimunud muudatused majanduskeskkonnas ja koos sellega kinnisvara sektoris jätsid jälje ka objekti büroo rendipindade täituvusele. Olles odavamaks hinnaklassis, algab vakantsi suurenemine eelkõige sealt. Aasta lõpus oli objekti büroode täituvus oluliselt langenud. 2009. aastal selles osas olulisi muutusi näha ei ole, nõudlus jääb kesiseks.

Kuigi Ettevõtte tegevus oli aasta lõikes eraldiseisvana edukas ei saa täna enam kindel olla, et see niimoodi jätkuda võiks. Põhjuseks aasta teisel poolel maailma finantsturgudel alguse saanud turbulentsid, mis lõppesid globaalsete krediititurude jaoks osalise kokku kukkumisega. Olulises osas varasemate aastate jooksul ülevõimendatud kinnisvaraturg koos samavõrd ülevõimendatud krediitituruga pöördus langusse nii maailmas kui ka Eestis, tõmmates inertsiga kaasa ka makromajanduse. Statistikaameti esialgsel hinnangul vähenes Eesti sise-majanduse koguprodukt 2008. aasta IV kvartalis eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 9,4%. Suure löögi on saanud ka lähiriikide majandused, mis on eriti olulised Eesti majanduse jaoks meie ekspordi seisukohalt. Kinnisvaraturg Eestis, eriti aga elamumajandus on teinud läbi suure languse, kus müüdavate korterite hinnad on langenud rohkem kui 30%. Ärikinnisvara osas sellist langust veel toimunud pole, kuid muutused makromajanduses toovad endaga kaasa ka muutused ärikinnisvaras. Langeb büroohoonete täituvus, tuues kaasa üürihindade languse. Eriti aitab sellele Tallinnas kaasa uute, hiljuti valminud büroohoonete rohkus. Büroohoonete üürihinnad on jõudmas tagasi aastasse 2001. Ärikinnisvara tööstuskinnisvara osas kujuneb ilmselt keerukaks eelkõige üüride õigeaegne laekumine, mis on põhjustatud klientide majandusseisust uue eesti- ja maailmamajanduse keskkonna taustal. Nii mõnigi ettevõtte on sunnitud ka oma ukseid sulgema.

Selle taustal on Kawe Groupi juhatus käitunud oma parimate teadmiste ja ennustusvõimete kohaselt hindamaks iga konkreetse gruppi kuuluva ettevõtte kinnisvara väärtust täna ja tulevikus. Tulenevalt vaikelust kinnisvaraturul on täna raske öelda, milline võiks olla konkreetse objekti turuhind. Üheltpoolt puuduvad võrreldavad tehingud, teisalt on raske hinnata üürniku maksevõimet muutuvates oludes. Arvestades situatsiooni, lähtus juhatus kinnisvaraväärtuste hindamisel kujunenud keskkonnast ja konservatiivsuse põhimõttest.

Ettevõtte juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2008 Jaanus Kosemaa. Juhatajale tasu ei makstud. 2008. aastal Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31. detsember 2008 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ole T. Bjørnevik ja Anton Jensen. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

AETECI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

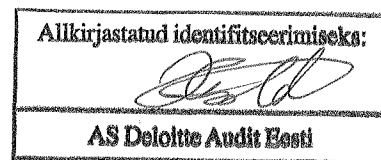
Peamised finantssuhtarvud:	2008	2007
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,32	0,59
Puhas käibekapital* (käibevara – lühiajalised kohustused)	-1,91 milj.	-1,08 milj.
Pikaajalise laenu kordaja (pikaajalised kohustused/(pikaajalised kohustused + omakapital))	0,85	0,74
Võlakordaja ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/koguvara)	0,86	0,80

* vaatamata finantssuhtarvu negatiivsele summale on Ettevõtte rahavood äritegevusest piisavad katmaks võetud kohustusi.

Jaanus Kosemaa
Juhataja

AETECI KINNISVARA AS

JUHATAJA DEKLARATSIOON



Juhataja deklareerib oma vastutust Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

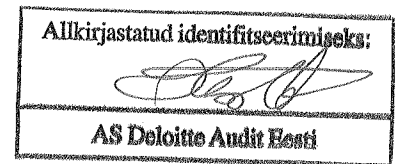
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Aeteci Kinnisvara AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Aeteci Kinnisvara AS varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Aeteci Kinnisvara AS seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 27. veebruar 2009.

Juhataja hinnangul on Aeteci Kinnisvara AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaanus Kosemaa	juhataja	_____	_____

AETECI KINNISVARA AS**BILANSS****SEISUGA 31. DETSEMBER 2008**

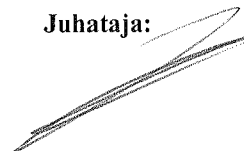
	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		244 273	978 235
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		287 305	344 484
Viitlaekumised			
Intressi nõuded	9	345 476	182 544
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 452	13 307
Varud (ahjukütus)		<u>0</u>	<u>12 403</u>
Käibevara kokku		878 506	1 530 973
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded emattevõtjale	9	7 823 300	7 823 300
Kinnisvarainvesteering	2	<u>41 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
Põhivara kokku		48 823 300	54 823 300
VARAD KOKKU		<u>49 701 806</u>	<u>56 354 273</u>

AETECI KINNISVARA AS**BILANSS****SEISUGA 31. DETSEMBER 2008**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

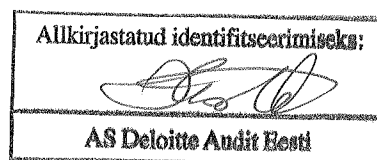
**AS Deloitte Audit Eesti**

	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	3	1 697 117	1 634 880
Ostjate ettemaksed		99 690	6 383
Võlad hankijatele		144 247	104 679
Maksuvõlad	4	44 155	51 948
Viitvõlad			
Intressivõlad		803 148	811 995
Muud viitvõlad		0	3 325
Kokku		803 148	815 320
Lühiajalised kohustused kokku		2 788 357	2 613 210
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud	3	23 247 238	24 944 355
Laenud teistelt kontserni ettevõtetelt	3, 9	16 800 000	17 250 000
Pikaajalised kohustused kokku		40 047 238	42 194 355
Kohustused kokku		42 835 595	44 807 565
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	6	5 100 000	5 100 000
Kohustuslik reservkapital		510 000	510 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 936 708	2 232 204
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-4 680 497	3 704 504
Omakapital kokku		6 866 211	11 546 708
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		49 701 806	56 354 273

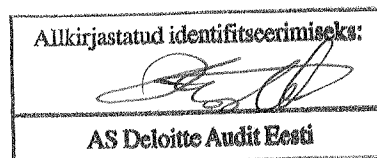


AETECI KINNISVARA AS

KASUMIARUANNE 2008. AASTA KOHTA



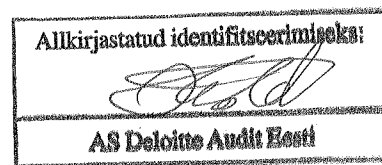
	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud			
Müügitulu	7	5 192 350	5 083 602
Muud äritulud		3 142	2 373 206
Äritulud kokku		5 195 492	7 456 808
Ärikulud			
Kaubad ja teenused		1 214 474	988 866
Mitmesugused tegevuskulud		720 140	1 006 457
Muud ärikulud	2	6 000 000	4 907
Ärikulud kokku		7 934 614	2 000 230
Ärikasum (-kahjum)		-2 739 122	5 456 578
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-2 249 737	-1 932 473
Intressitulud		313 959	183 357
Kahjum valuutakursi muutustest		-5 597	-2 958
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 941 375	-1 752 074
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-4 680 497	3 704 504

AETECI KINNISVARA AS**RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA**

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-4 680 497	3 704 504
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	2	6 000 000	-2 373 206
Intressitulu		-313 959	-183 357
Intressikulu		2 249 737	1 932 473
 Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		57 179	-152 578
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		11 855	2 153
Varud		12 403	0
Ostjate ettemaksed		93 307	2 557
Võlad hankijatele		39 568	-25 530
Maksuvõlad		-7 793	2 334
Muud viitvõlad		-3 325	-1 342
 Rahavood äritegevusest kokku		3 458 475	2 908 008
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud intressid		151 027	813
Antud laenud		0	-7 823 300
 Rahavood investeerimistegevusest kokku		151 027	-7 822 487
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		40 000	8 000 000
Võetud laenude tagasimaksed		-2 124 880	-1 425 761
Makstud intressid		-2 258 584	-1 191 622
 Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 343 464	5 382 617
 Rahavood kokku		-733 962	468 138
 RAHA AASTA ALGUSES		978 235	510 097
RAHA AASTA LÕPUS		244 273	978 235

AETECI KINNISVARA AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2008. AASTA KOHTA



	Aktsia- kapital EEK	Kohustuslik reserv- kapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	5 100 000	510 000	2 232 204	7 842 204
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3 704 504</u>	<u>3 704 504</u>
31. detsember 2007	5 100 000	510 000	5 936 708	11 546 708
Aruandeaasta kahjum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4 680 497</u>	<u>-4 680 497</u>
31. detsember 2008	<u>5 100 000</u>	<u>510 000</u>	<u>1 256 211</u>	<u>6 866 211</u>

A handwritten signature, likely of the Chairman, written over the "Juhataja:" label.

AETECI KINNISVARA AS**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantsvarade ümberhindluse reservina.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult 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.

Varud

Varud (ahjuküts) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mitte-tagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „Muud äritulud“ ning kahjumid real „Muud ärikulud“.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Laenud

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse laenuvõtmisel saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kontsernisestest saadud ja antud pikaajaliste laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg. Alates 1. jaanuarist 2007 on kõik kontsernisisesed laenud intressikandvad, nende intressimäär on 4% aastas.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. KINNISVARAINVESTEERING

Kinnisvarainvesteeringu liikumise aruanne on alljärgnev:

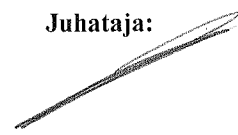
	EEK
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2006	44 626 794
Kasum ümberhindlusest	2 373 206
31. detsember 2007	47 000 000
Kahjum ümberhindlusest	-6 000 000
31. detsember 2008	41 000 000

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Türi tn 9, Tallinn. Ettevõtte teenis 2008. aastal kinnisvarainvesteeringult renditulu 4 054 688 krooni (2007. aastal 3 996 330 krooni) (vt lisa 7). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 817 393 krooni (2007. aastal 904 083 krooni). Kinnisvarainvesteering hüpoteegi väärtuses on panditud laenu tagatiseks (vt lisa 8).

LISA 3. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõttel on alljärgnevad laenukohustused:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Pikaajaline laen AS-lt Hansapank intressimääraga 5,224% aastas, lõpptähtajaga oktoober 2010, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Türi tn 9 (vt lisa 8).	7 472 398	7 823 200
Pikaajaline laen AS-lt Hansapank intressimääraga 6,315 % aastas, lõpptähtajaga oktoober 2010, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt lisa 8).	17 371 907	18 555 935
Pikaajaline laen Kawe Plaza AS-lt intressimääraga 4 % aastas, lõpptähtajaga detsember 2012, alusvaluuta EEK, tagatiseta (vt lisa 9).	16 800 000	17 250 000
Pikaajaline laen Harju Maavalitsuselt intressimääraga 10% aastas, lõpptähtajaga detsember 2009, alusvaluuta EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Türi tn 9 summas 1 000 500 krooni.	100 050	200 100
Laenukohustused kokku	41 744 355	43 829 235
Sealhulgas lühiajaline osa	1 697 117	1 634 880
Pikaajaline osa	40 047 238	42 194 355



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Nimetatud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	1 697 117
1-5 aastat	23 188 268
Üle 5 aasta	<u>16 858 970</u>
Kokku	<u>41 744 355</u>

LISA 4. MAKSUVÕLAD

Maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

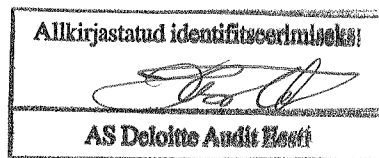
	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Maksuvõlad		
Käibemaks	<u>44 155</u>	<u>51 948</u>
Kokku	<u>44 155</u>	<u>51 948</u>

LISA 5. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sisse makseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalsele tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 256 211 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 333 930 krooni.

**LISA 6. AKTSIAKAPITAL**

Seisuga 31. detsember 2008 ja 2007 on Ettevõtte aktsiakapital 5 100 000 krooni, mis jaguneb 510 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

LISA 7. MÜÜGITULU

Kogu müügitulu on teenitud Eesti Vabariigis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Renditulu	4 054 688	3 996 330
Kommunaalteenuste tulud	1 111 964	1 038 750
Muude teenuste müügitulud	25 698	48 522
Kokku	5 192 350	5 083 602

LISA 8. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Ettevõtte on pantinud laenukohustuste katteks alljärgnevad varad:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Väärtpaberid, (vt lisa 6)	5 100 000	5 100 000
Hüpoteek kinnistule Türi tn 9, Tallinn, bilansilises maksumuses	41 000 000	47 000 000
Kokku	46 100 000	52 100 000

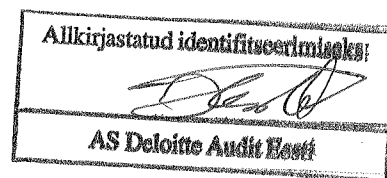
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emattevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, juhatajat ja nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emattevõtjaks on Kawe Group AS, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

AETECI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Seotud osapooltega on toimunud järgnevad tehingud:

	2008 EEK	2007 EEK
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	361 976	600 000
Antud laenudelt arvestatud intressid		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	312 932	182 544
Antud laenud		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	0	7 823 300
Võetud laenud		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	40 000	0
Võetud laenude tagasimaksed		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	490 000	0
Võetud laenudelt arvestatud intressid		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	685 500	690 000

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Intressivõlg		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	685 500	690 000
Laenuvõlg		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	16 800 000	17 250 000
Intressinõue		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	345 476	182 544
Laenuinõue		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	7 823 300	7 823 300
Võlad tarnijatele		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	121	0

* * *

AETECI KINNISVARA AS

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 27. veebruaril 2009 koostanud Aeteci Kinnisvara AS tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Aeteci Kinnisvara AS nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhataja ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhataja ja kõik nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaanus Kosemaa	juhataja	_____	_____
Trond B. Brekke	nõukogu esimees	_____	_____
Ole T. Bjørnevik	nõukogu liige	_____	_____
Anton Jensen	nõukogu liige	_____	_____

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Aeteci Kinnisvara AS aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 17 esitatud Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhataja vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhataja vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhataja kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrollisüsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhataja kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

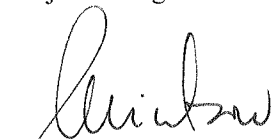
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori 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 audiitor 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 raamatupidamislike hinnangute 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 õigesti ja õiglaselt Aeteci Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor

11. märts 2009
Audit • Tax • Consulting • Financial Advisory.



AS Deloitte Audit Eesti

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

[TRANSLATION FROM ESTONIAN]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Aeteci Kinnisvara AS:

We have audited the accompanying annual accounts (pages 5 to 17) of Aeteci Kinnisvara AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2008, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Director's Responsibility for the Annual Accounts

Director is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts 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 management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

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 annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of Aeteci Kinnisvara AS as at 31 December 2008, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board.



Veiko Hintsov

Certified Auditor

11 March 2009

Audit • Tax • Consulting • Financial Advisory.



AS Deloitte Audit Eesti

AETECI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte jaotamiskõlbulik kasum järgnev:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 936 708 krooni
2008. aasta kahjum	<u>-4 680 497 krooni</u>
Jaotamiskõlbulik kasum kokku	1 256 211 krooni

Aeteci Kinnisvara AS juhataja teeb ettepaneku jätta jaotamiskõlbulik kasum summas 1 256 211 krooni jaotamata.

27. veebruar 2009

Jaanus Kosemaa
Juhataja

AETECI KINNISVARA AS

2008. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008 EEK
Renditulu (68201)	4 054 688
Kommunaalteenuste tulud (68329)	1 111 964
Muude teenuste müügitulud (68329)	<u>25 698</u>
Kokku	<u>5 192 350</u>

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10145662	Aeteci Kinnisvara Aktsiaselts	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kawegroup@kawegroup.ee
Faks	+372 6679101
Telefon	+372 6679100

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4054688	78.04	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1137662	21.90	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Aeteci Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10145662) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaanus Kosemaa (Juhatuse liige) - kinnitanud 03.07.2009