

AETECI KINNISVARA AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
Majandusaasta lõpp

1. jaanuar 2007
31. detsember 2007

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 järelauditsus (eesti keeles)
Sõltumatu audiitori järelauditsus (inglise keeles).
Kasumi jaotamise ettepanek

AETECI KINNISVARA AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
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	17
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	18
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (EESTI KEELES)	19
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (INGLISE KEELES)	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21

AETECI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Aeteci Kinnisvara AS põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja sellega seotud teenused. Ettevõttele kuulub kinnistu aadressil Türi tn 9, Tallinn.

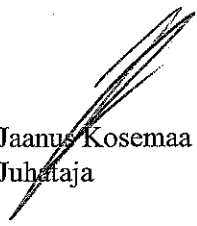
31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta oli Ettevõttele edukas. Kompleksi täituvus püsis 90% juures.

Ettevõtte juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2007 Jaanus Kosemaa. Juhatajale tasu ei makstud. 2007. aastal Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31. detsember 2007 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ole T. Bjørnevik ja Anton Jenssen. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

2008. aastal suuri muudatusi tavapärasest tegevuses ette pole näha.

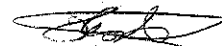
Peamised finantssuhtarvud:	2007	2006
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,59	0,48
Puhas käibekapital (käibevara – lühiajalised kohustused)	-1,08 milj.	-0,78 milj.
Pikaajalise laenu kordaja (pikaajalised kohustused/(pikaajalised kohustused + omakapital))	0,74	0,82
Võlakordaja ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/koguvara)	0,80	0,83


Jaanus Kosemaa
Juhataja

AETECI KINNISVARA AS

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Juhataja deklareerib oma vastutust Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 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 ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 5. märts 2008.

Juhataja hinnangul on Aeteci Kinnisvara AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Jaanus Kosemaa

juhataja



15.04.2008

AETECI KINNISVARA AS**BILANSS****SEISUGA 31. DETSEMBER 2007**

Aidajastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

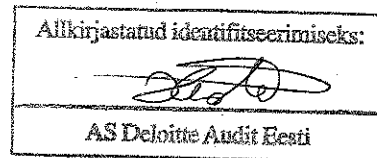
	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		978 235	510 097
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		344 484	191 906
Viitlaekumised			
Laekumata intress	9	182 544	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		13 307	15 460
Varud (ahjukütus)		<u>12 403</u>	<u>12 403</u>
Käibevara kokku		1 530 973	729 866
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded emaettevõtjale	9	7 823 300	0
Kinnisvarainvesteering	2	<u>47 000 000</u>	<u>44 626 794</u>
Põhivara kokku		54 823 300	44 626 794
VARAD KOKKU		<u>56 354 273</u>	<u>45 356 660</u>



AETECI KINNISVARA AS

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007



	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	3	1 634 880	1 248 961
Ostjate ettemaksed		6 383	3 826
Võlad hankijatele		104 679	130 209
Maksuvõlad	4	51 948	49 614
Viitvõlad			
Intressivõlad		811 995	71 144
Muud viitvõlad		3 325	4 667
Kokku		815 320	75 811
Lühiajalised kohustused kokku		2 613 210	1 508 421
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud	3	24 944 355	18 756 035
Laenud grupi ettevõtjalt	3, 9	17 250 000	17 250 000
Pikaajalised kohustused kokku		42 194 355	36 006 035
Kohustused kokku		44 807 565	37 514 456
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	6	5 100 000	5 100 000
Kohustuslik reservkapital		510 000	510 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 232 204	361 072
Aruandeaasta kasum		3 704 504	1 871 132
Omakapital kokku		11 546 708	7 842 204
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		56 354 273	45 356 660

AETECI KINNISVARA AS

KASUMIARUANNE 2007. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK
Äritulud			
Müügitulu	7	5 083 602	4 720 022
Muud äritulud	2	2 373 206	0
Äritulud kokku		7 456 808	4 720 022
Ärikulud			
Kaubad ja teenused		988 866	1 133 657
Mitmesugused tegevuskulud		1 006 457	554 020
Tööjõukulud			
Palgakulu		0	273 492
Sotsiaalmaksud		0	89 056
Muud ärikulud		4 907	3 939
Ärikulud kokku		2 000 230	2 054 164
Ärikasum		5 456 578	2 665 858
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 932 473	-794 184
Intressitulud		183 357	635
Kahjum valuutakursi muutustest		-2 958	-1 177
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 752 074	-794 726
Aruandeaasta kasum		3 704 504	1 871 132

AETECI KINNISVARA AS**RAHAVOOGUDE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kasum		3 704 504	1 871 132
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	2	-2 373 206	0
Intressitulu		-183 357	-635
Intressikulu		1 932 473	794 184
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		-152 578	-63 544
Maksude ettemaksed		0	137 180
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		2 153	-2 977
Varud		0	41 982
Ostjate ettemaksed		2 557	0
Võlad hankijatele		-25 530	53 964
Maksuvõlad	4	2 334	25 787
Muud viitvõlad		-1 342	-12 457
Rahavood äritegevusest kokku		2 908 008	2 844 616
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	2	0	-626 794
Saadud intressid		813	635
Antud laenud	9	-7 823 300	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 822 487	-626 159
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		8 000 000	0
Võetud laenude tagasimaksed		-1 425 761	-1 213 347
Makstud intressid		-1 191 622	-778 776
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 382 617	-1 992 123
Rahavood kokku		468 138	226 334
RAHA AASTA ALGUSES		510 097	283 763
RAHA AASTA LÖPUS		978 235	510 097

AETECI KINNISVARA AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2007. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Aksia- kapital EEK	Kohustuslik reserv- kapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2005	5 100 000	510 000	361 072	5 971 072
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 871 132</u>	<u>1 871 132</u>
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	<u>5 100 000</u>	<u>510 000</u>	<u>5 936 708</u>	<u>11 546 708</u>

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2007. 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 aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, 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 mitte-monetaarseid 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.

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele 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 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****Nõuded ostjate vastu**

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, 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 (ahjukütus) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest 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 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/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

Kontsernisestest saadud ja antud pikaajaliste laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

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 väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, 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.

Esitusviisi muudatus

2007. aastal on seoses esitusviisi täpsustamisega korrigeeritud järgmiste kasumiaruandete ridade võrdlusandmeid.

	Esialgne 2006 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2006 EEK
Muud ärikulu	32 473	-28 534	3 939
Mitmesugused tegevuskulud	525 486	28 534	554 020

AETECI KINNISVARA AS

Aiikirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. KINNISVARAINVESTEERING

Kinnisvarainvesteeringu liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2005	44 000 000
Remondid ja hooldus	626 794
31. detsember 2006	44 626 794
Kasum ümberhindlusest	2 373 206
31. detsember 2007	47 000 000

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Türi tn 9, Tallinn. Ettevõtte teenis 2007. aastal kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 996 330 krooni (2006. aastal 3 853 569 krooni) (vt lisa 7). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 904 083 krooni (2006. aastal 398 411 krooni). Kinnisvarainvesteering bilansilises väärtuses on panditud laenu tagatiseks, vt lisa 8.

LISA 3. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad laenukohustused:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Pikaajaline laen AS-lt Hansapank intressimääraga 5,85% aastas, lõpptähtajaga oktoober 2010, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Türi tn 9, vt lisa 8.	7 823 200	0
Pikaajaline laen AS-lt Hansapank intressimääraga 3,109 % aastas, lõpptähtajaga oktoober 2010, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga, vt lisa 8.	18 555 935	19 704 846
Pikaajaline laen Kawe Plaza AS-lt intressimääraga 4 % aastas, lõpptähtajaga detsember 2012, alusvaluuta EEK, tagatiseta, vt lisa 9.	17 250 000	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.	200 100	300 150
Laenukohustused kokku	43 829 235	37 254 996
Sealhulgas lühiajaline osa	1 634 880	1 248 961
Pikaajaline osa	42 194 355	36 006 035



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Nimetatud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	1 634 880
1-5 aastat	6 239 370
Üle 5 aasta	<u>35 954 985</u>
Kokku	<u>43 829 235</u>

LISA 4. MAKSUVÕLAD

Maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksuvõlad		
Käibemaks	51 948	41 079
Üksikisiku tulumaks	0	1 836
Sotsiaalmaks	0	6 617
Töötuskindlustusmakse	0	47
Kogumispensioni makse	<u>0</u>	<u>35</u>
Kokku	<u>51 948</u>	<u>49 614</u>

LISA 5. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 5 936 708 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 578 112 krooni.



AETECI KINNISVARA AS

Altkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2007 ja 2006 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 EMTAK tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Renditulu (68201)	3 996 330	3 853 569
Kommunaalteenuste tulud (68329)	1 038 750	855 491
Muude teenuste müügitulud (68329)	48 522	10 962
Kokku	5 083 602	4 720 022

LISA 8. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Ettevõtte on pantinud laenukohustuste katteks alljärgnevad varad:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Väärtpaberid	5 100 000	5 100 000
Hüpoteek kinnistule Türi tn 9, Tallinn, bilansilises maksumuses	47 000 000	44 626 794
Kokku	52 100 000	49 726 794

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

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

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

Seotud osapooltega on toimunud järgnevad tehingud:

	2007 EEK	2006 EEK
Müüdud kaubad ja teenused		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	0	4 920
Teised kontserni ettevõtted (Toompuiestee Büroohoone OÜ)	0	509
Kokku	0	5 429
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	600 000	96 440
Antud laenudelt arvestatud intressid		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	182 544	0
Antud laenud		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	7 823 300	0
Võetud laenudelt arvestatud intressid		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	690 000	0

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Intressivõlg		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	690 000	0
Laenuvõlg		
Teised kontserni ettevõtted (AS Kawe Plaza)	17 250 000	17 250 000
Intressinõue		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	182 544	0
Laenu nõue		
Emaettevõtja (Kawe Group AS)	7 823 300	0

* * *

AETECI KINNISVARA AS

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 5. märtsil 2008 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 järeldusotsuse 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		15.04.2008
Trond B. Brekke	nõukogu esimees		
Ole T. Bjørnevik	nõukogu liige		
Anton Jensen	nõukogu liige		

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Aeteci Kinnisvara AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, 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 sisekontrolli süsteemi 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

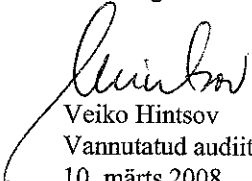
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust 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 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
10. märts 2008


AS Deloitte Audit Eesti

[TRANSLATION FROM ESTONIAN]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Aeteci Kinnisvara AS:

We have audited the accompanying annual accounts (pages 4 to 16) of Aeteci Kinnisvara AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2007, 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 2007, 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
10 March 2008


AS Deloitte Audit Eesti

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

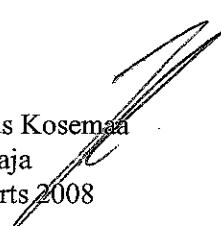
AETECI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31. detsember 2007 on ettevõtte jaotamiskõlbulik kasum järgnev:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 232 204 krooni
2007. aasta kasum	3 704 504 krooni
Jaotamiskõlbulik kasum kokku	5 936 708 krooni

Aeteci Kinnisvara AS juhataja teeb ettepaneku jätta jaotamiskõlbulik kasum summas 5 936 708 krooni jaotamata.


Jaanus Kosemaa
Juhataja
5. märts 2008

Majandusaasta aruande allkirjad

Aeteci Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10145662) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaanus Kosemaa (Juhatuse liige) - kinnitanud 24.06.2008