

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Aeteci Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10145662

tänavanimi, Türi 9
maja number:

linn: Tallinn

postisihnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 66 79 100

faks: +372 66 79 101

e-posti aadress: kawegroup@kawegroup.ee

veebilehe aadress: www.kawegroup.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumlaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	14



Tegevusaruanne

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõtte") põhitegevuseks on kinnisvara tehingud ja sellega seotud teenused. Ettevõttele kuulub kinnistu Tallinnas, Türi tn. 9.

2010. aasta majandusaasta ei olnud Ettevõttele edukas. Tulenevalt üürihindade langusest vakantsus suurenes ja seda eriti büroopindade osas. Hetkel on täituvus büroopindade osas ligikaudu 60%. Olles odavamas hinnaklassis algab vakantsuse suurenemine eelkõige seal.

Aasta lõpus toimunud kinnisvaraväärtuse ümberhindamise tulemusena on ettevõtte omakapital negatiivne. Tulenevalt järgmise aasta oodatavast tegevuskasumist ja võimalikust kinnisvaraväärtuse ajakohastamisest peaks Ettevõtte positiivne omakapital taastuma. Vastasel korral on Ettevõtte omanik AS Kawe Group valmis tegema aktsiakapitali täiendavaid sissemaksid.

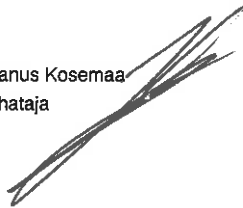
2011. aastal näeme, et aasta lõpus võib hakata vakantsus vähenema, juhul kui majanduse olukord tervikuna paraneb. Ettevõtte juhatusse kuulus seisuga 31.12.2010 Jaanus Kosemaa. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2010 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jensen. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:	2010	2009
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,20	0,03
Puhas käibekapital (käibevara – lühiajalised kohustused)*	-3,32 milj. krooni	-24,07 milj. krooni
Pikaajalise laenu kordaja (pikaajalised kohustused/(pikaajalised kohustused + omakapital))	1,35	1,75
Võlakordaja (lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/koguvara)	1,30	1,21

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

Jaanus Kosemaa
Juhataja



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	238 530	332 058	
Nõuded ja ettemaksed	610 500	538 212	2
Kokku käibevara	849 030	870 270	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	7 425 300	7 690 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	23 100 000	26 000 000	4
Kokku põhivara	30 525 300	33 690 300	
Kokku varad	31 374 330	34 560 570	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 805 833	23 247 238	5
Võlad ja ettemaksed	2 362 779	1 689 837	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 168 612	24 937 075	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	36 619 123	16 800 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	36 619 123	16 800 000	
Kokku kohustused	40 787 735	41 737 075	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	5 100 000	5 100 000	7
Kohustuslik reservkapital	510 000	510 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 786 505	1 256 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 236 900	-14 042 716	
Kokku omakapital	-9 413 405	-7 176 505	
Kokku kohustused ja omakapital	31 374 330	34 560 570	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 308 966	4 091 301	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 273 214	-1 126 527	
Mitmesugused tegevuskulud	-362 053	-770 254	
Muud ärikulud	-2 900 000	-15 000 000	4
Ärikasum (-kahjum)	-1 226 301	-12 805 480	
Finantstulud ja -kulud	-1 010 599	-1 237 236	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 236 900	-14 042 716	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 236 900	-14 042 716	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 226 301	-12 805 480	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 900 000	15 000 000	4
Kokku korrigeerimised	2 900 000	15 000 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-81 975	62 911	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 853	35 497	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 565 871	2 292 928	
Rahavood investeermistegevusest			
Antud laenud	0	-232 000	11
Antud laenude tagasimaksed	265 000	365 000	11
Laekunud intressid	312 525	345 795	2,10
Kokku rahavood investeermistegevusest	577 525	478 795	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-1 722 282	-1 697 117	5,11
Makstud intressid	-611 099	-983 138	6,10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 233 381	-2 680 255	
Kokku rahavood	-89 985	91 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	332 058	244 273	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-89 985	91 468	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 543	-3 683	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	238 530	332 058	

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	5 100 000	510 000	1 256 211	6 866 211
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-14 042 716	-14 042 716
31.12.2009	5 100 000	510 000	-12 786 505	-7 176 505
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-2 236 900	-2 236 900
31.12.2010	5 100 000	510 000	-15 023 405	-9 413 405

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7.

Allkirjastanud/identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine Informatsioon

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi "Ettevõtte") 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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 poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud 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.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvaradest tulenevad rahavood ja enamikus antud finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Kontsernisest antud pikaajaliste laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg. Alates 01. jaanuarist 2007 on kõik kontsernisisesed laenud intressikandvad, nende intressimäär on 4%.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistevõtte rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

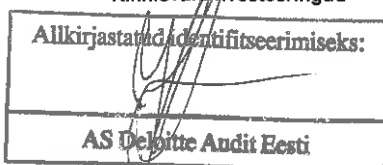
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse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

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjate laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud



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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteering hinnatakse Ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes sarnaste objektide avalikult kätte saadavast turuhinnast ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „Muud äritulud“ ning kahjumeid real „Muud ärikulud“.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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 kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Intressikandvad pangalaenuid kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real „Finantstulud ja -kulud“ nende tekkimise perioodil.

Kontsernisest saadud pikaajaliste laenude osas võrdub korrigeeritud soetusmaksumus algse soetusmaksumusega, kuna lepinguliseks tagasimakseks sätestatakse teatud tähtaeg. Alates 01. jaanuarist 2007 on kõik kontsernisisesed laenuid intressikandvad, nende intressimäär on 4%.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

Kohustuslik reservkapital

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	306 564	224 186	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	422	3
Muud nõuded	7 727 979	8 002 666	
Laenu nõuded	7 425 300	7 690 300	11
Intressinõuded	302 679	312 366	11
Ettemaksed	1 257	1 238	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 035 800	8 228 512	

Laenuõudena on kajastatud laen, mis on antud AS-ile Kawe Group 4% intressimääraga ja laenu tagasimakse tähtaeg on hiljemalt 2012. aastal, alusvaluuta on EEK.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Kaibemaks	0	19 430	422	31 750
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19 430	422	31 750

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		41 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-15 000 000
31.12.2009		26 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 900 000
31.12.2010		23 100 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 482 765	3 211 080
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	525 330	327 923

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Türi tn 9, Tallinn. Kinnisvarainvesteeringu hüpoteegi väärtuses on panditud laenu tagatiseks, vt lisa 5.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimaar	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS (1)	14 872 957	1 330 677	13 542 280	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
Swedbank AS (2)	6 651 999	475 156	6 176 843	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
AS Kawe Plaza	16 900 000	0	16 900 000	0	4%	EEK	12.2012	11
Pikaajalised laenud kokku	38 424 956	1 805 833	36 619 123	0				
Laenukohustused kokku	38 424 956	1 805 833	36 619 123	0				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimaar	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS (1)	16 148 375	16 148 375	0	0	0,9%+6 kuu euribor	EUR	10.2010	
Swedbank AS (2)	7 098 863	7 098 863	0	0	1,6%+6 kuu euribor	EUR	10.2010	
AS Kawe Plaza	16 800 000	0	16 800 000	0	4%	EEK	12.2012	11
Pikaajalised laenud kokku	40 047 238	23 247 238	16 800 000	0				
Laenukohustused kokku	40 047 238	23 247 238	16 800 000	0				

2010. aastal pikendati Swedbank AS-i laenutähtaegu kahe aasta võrra.

Pikaajaline laen Swedbank AS-ilt on tagatud ühishüpoteegiga kinnistutele järgnevates asukohtades:

Pärnu mnt 15/Tatari tn 2, Tallinn,

Piirimäe 15, Tännassilma küla, Saku vald, Harjumaa,

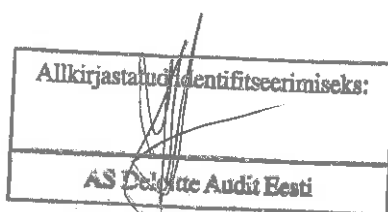
Türi tn 9, Tallinn

Kõrtsi tn 3, Lehmja küla, Rae vald, Harjumaa.

Tagatise summa on 34 550 000 krooni.

Lisaks on AS-i Kawe Group garanti summas 22 424 412 krooni (1 433 181,13 EUR).

Pikaajaline laen AS-ilt Kawe Plaza on tagatiseta.



Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	172 855	198 712	
Maksuvõlad	19 430	31 750	3
Muud võlad	2 065 043	1 366 248	
Intressivõlad	2 065 043	1 366 248	
Saadud ettemaksed	105 451	93 127	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 362 779	1 689 837	

Lisa 7 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	5 100 000	5 100 000
Aktsiate arv (tk)	10	10

Lisa 8 Müügitulu

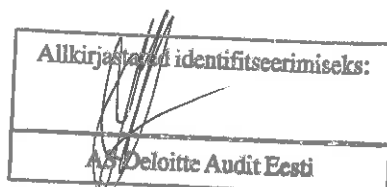
(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 308 966	4 091 301
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 308 966	4 091 301
Kokku müügitulu	3 308 966	4 091 301
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	2 482 765	3 211 080
Kommunaalteenuste müügitulu	821 721	873 985
Muud müügitulud	4 480	6 236
Kokku müügitulu	3 308 966	4 091 301

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

2009. ja 2010. aastal Ettevõttes töötajaid ei olnud.



Lisa 10 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	302 838	312 685
Intressikulud	-1 309 894	-1 546 238
Intressikulu laenuvõlalt	-1 309 894	-1 546 238
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 543	-3 683
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 010 599	-1 237 236

Lisa 11 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	AS Kawe Group
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	7 727 979	0	8 002 666	48 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	18 902 167	0	18 127 500

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	189 340	0	487 661	0

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

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

2010. aastal tasus emaettevõtja AS Kawe Group laenu 265 000 krooni ja intressi 312 366 krooni (2009: vastavalt 365 000 krooni ja 345 476 krooni, 2009. aastal anti AS-ile Kawe Group laenu summas 232 000 krooni), intressi arvestati 302 679 krooni (2009: 312 366 krooni).

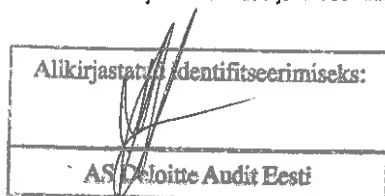
2010. aastal võeti AS-ilt Kawe Plaza laenu 100 000 krooni (2009: 0 krooni), intressi ei tasunud, intressi arvestati 674 667 krooni (2009: 672 000 krooni).

Seisuga 31.12.2010 koosneb nõue emaettevõtjale antud laenust summas 7 425 300 krooni ja laekumata intressidest summas 302 679 krooni (31.12.2009: laenuvõlg 7 690 300 krooni ja intressivõlg 312 366 krooni).

Seisuga 31.12.2010 koosneb kohustus AS-i Kawe Plaza laenuvõlast summas 16 900 000 krooni ja tasumata intressidest summas 2 002 167 krooni (31.12.2009: laenuvõlg 16 800 000 krooni ja intressivõlg 1 327 500 krooni).

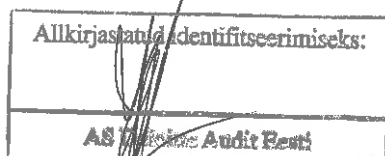
2010. aastal osteti AS-ilt Kawe Group teenuseid summas 189 340 krooni (2009: 487 661 krooni).

2010. ja 2009. aastal juhatuse liikmele ega nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.



Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aeteci Kinnisvara AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, 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 ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditori 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 vandeauditor 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.

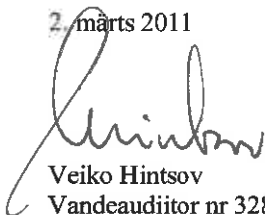
Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Aeteci Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2010 on Aeteci Kinnisvara AS omakapital negatiivne summas 9 413 405 krooni, samuti ületavad Aeteci Kinnisvara AS lühiajalised kohustused bilansipäeval oluliselt käibevarasid. Vastavalt Äriseadustiku §-le 301, kui netovara on väiksem kui 400 000 krooni (vastavalt Äriseadustiku muudatustele 25 000 eurot), peab aktsionär otsustama aktsiakapitali vähendamise või suurendamise, aktsiaseltsi lõpetamise, ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise, pankrotiavalduse esitamise ja muude abinõude kasutusele võtmise vahel. Ettevõtte tegevuse jätkumine sõltub aktsionäri otsusest. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda ümberhindamisi, mis võivad tuleneda eelpool kirjeldatud asjaolust. Aktsionär on eelnevalt kirjeldatud olukorrast teadlik ning juhatuse ettepanek edasiseks tegevuseks on esitatud majandusaasta aruande tegevusaruandes.

2. märts 2011



Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

INDEPENDENT SWORN AUDITOR'S REPORT

To the shareholder of Aeteci Kinnisvara AS:

We have audited the accompanying annual accounts of Aeteci Kinnisvara AS, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2010, and the statement of comprehensive 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 Annual Accounts

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts 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 annual account that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Sworn 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 about 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 sworn 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 sworn 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 the Management Board, 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.

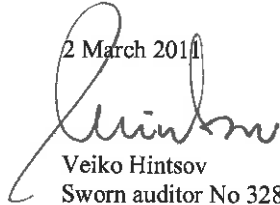
Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of Aeteci Kinnisvara AS as at 31 December 2010, 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.

Emphasis of matter

Without qualifying our opinion we draw attention to the matter that Aeteci Kinnisvara AS equity as of 31 December 2010 is negative in the amount of 9,413,405 EEK and the current liabilities exceed the current assets significantly. According to the Commercial Code § 301, when the net assets are less than 400,000 EEK (according to amendments 25,000 EUR), the shareholder must decide on either a reduction or increase of share capital, dissolution of the private limited entity by merger, division, transformation, submission of a bankruptcy application, or usage of other measures. The continuation of the entity's operations depends on the decision of the shareholder. The annual accounts do not include any adjustment that might result from the issue described above. The shareholder is aware of the above described deficiency and the respective action plan proposed by the management is presented in the management report of the annual report.

2 March 2011



Veiko Hintsov
Sworn auditor No 328
AS Deloitte Audit Eesti
License No 27

Aruande elektroonilised kinnitused

Aeteci Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10145662) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaanus Kosemaa	Juhatuse liige	28.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 786 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 236 900
Kokku	-15 023 405
ettepanek suunata kajum eelmiste perioodide kahjumisse	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2482765	75.03%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	826201	24.97%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
Faks	+372 6679101
E-posti aadress	kawegroup@kawegroup.ee