

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Aeteci Kinnisvara

registrikood: 10145662

tänavanimi: Türi 9

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6679100

faks: +372 6679101

e-posti aadress: kawegroup@kawegroup.ee

veebilehe aadress: www.kawegroup.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	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	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

2011. 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 sealt.

Ettevõtte juhatusse kuulus seisuga 31.12.2011 Jaanus Kosemaa. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid seisuga 31.12.2011 nõukogu esimees Trond B. Brekke, Ivar Koteng ja Anton Jensen. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Maksevõime üldine tase	0,05	0,20
(käibevara / lühiajalised kohustused)	-1,22 milj. eurot	-0,22 milj. eurot
Puhas käibekapital		
(käibevara – lühiajalised kohustused)*		
Võlakordaja	0,66	1,30
((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara)		

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

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 301	15 245	
Nõuded ja ettemaksed	44 353	39 018	2
Kokku käibevara	58 654	54 263	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	409 563	474 563	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 476 000	1 476 359	4
Kokku põhivara	1 885 563	1 950 922	
Kokku varad	1 944 217	2 005 185	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 260 281	115 414	5
Võlad ja ettemaksed	20 739	151 009	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 281 020	266 423	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 340 388	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	2 340 388	
Kokku kohustused	1 281 020	2 606 811	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	306 006	325 949	7
Ülekurss	1 274 910	0	
Kohustuslik reservkapital	32 595	32 595	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-940 221	-817 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 093	-142 965	
Kokku omakapital	663 197	-601 626	
Kokku kohustused ja omakapital	1 944 217	2 005 185	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	177 400	211 481	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 008	-81 373	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 039	-23 141	
Muud ärikulud	-359	-185 344	4
Ärikasum (kahjum)	61 994	-78 377	
Finantstulud ja -kulud	-72 087	-64 588	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 093	-142 965	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 093	-142 965	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	61 994	-78 377	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	359	185 344	4
Kokku korrigeerimised	359	185 344	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 464	-5 239	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 503	-1 651	
Kokku rahavood äritegevusest	53 386	100 077	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	65 000	16 937	11
Laekunud intressid	19 349	19 974	2;10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	84 349	36 911	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 000	6 391	11
Saadud laenude tagasimaksed	-115 414	-110 074	
Makstud intressid	-53 265	-39 056	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-138 679	-142 739	
Kokku rahavood	-944	-5 751	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 245	21 222	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-944	-5 751	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-226	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 301	15 245	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	325 949	0	32 595	-817 205	-458 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-142 965	-142 965
31.12.2010	325 949	0	32 595	-960 170	-601 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-10 093	-10 093
Emiteeritud aktiikapital	6	1 274 910	0	0	1 274 916
Muud muutused omakapitalis	-19 949	0	0	19 949	0
31.12.2011	306 006	1 274 910	32 595	-950 314	663 197

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi "Ettevõte") 2011. 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.

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgneva finantsaruandeid on koostatud eurodes. Võrdlusandmed on konverteeritud vastavalt Euroopa Keskpanka fikseeritud vahetuskursile 15,6466 EEK/EUR.

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 õiglane 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 finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärases 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 osapoollele 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Kulud

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

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamise ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud kaupade ja teenuste kulu.

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 (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 070	19 593	
Muud nõuded	427 779	493 908	
Laenunõuded	409 563	474 563	11
Intressinõuded	18 216	19 345	11
Ettemaksed	67	80	
Kokku nõuded ja ettemaksed	453 916	513 581	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	762	1 242
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	762	1 242

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	1 661 703
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-185 344
31.12.2010	1 476 359
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-359
31.12.2011	1 476 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	129 836	158 678
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 638	33 575

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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swadbank AS (1)	865 509	865 509	0	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
Swedbank AS (2)	394 772	394 772	0	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
Pikaajalised laenud kokku	1 260 281	1 260 281	0	0				
Laenukohustused kokku	1 260 281	1 260 281	0	0				
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swadbank AS (1)	950 555	85 046	865 509	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
Swedbank AS (2)	425 140	30 368	394 772	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	10.2012	
AS Kawe Plaza	1 080 107	0	1 080 107	0	4%	EEK	12.2012	11
Pikaajalised laenud kokku	2 455 802	115 414	2 340 388	0				
Laenukohustused kokku	2 455 802	115 414	2 340 388	0				

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 2 208 147 eurot.

Lisaks on AS-i Kawe Group garanti summas 1 433 181 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 188	11 047	
Maksuvõlad	762	1 242	3
Muud võlad	4 213	131 980	
Intressivõlad	4 213	131 980	
Saadud ettemaksed	4 576	6 740	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 739	151 009	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	306 006	325 949
Aktsiate arv (tk)	510 010	510 000

2011. aastal vähendati Ettevõtte aktsiakapitali seoses konverteerimisega eurodeks summas 19 949 eurot.

2011. aastal müüdi 25 500 aktsiat OÜ-le Jefferson Invest.

2011. aastal suurendati Ettevõtte aktsiakapitali 6 euro võrra uute aktsiate väljalaskmise teel ülekursiga, mitterahalise sissemaksega summas 1 274 916 eurot, millest 6 eurot tasuti aktsiate nimiväärtuse suurendamise eest ja 1 274 910 eurot on ülekurss, vaata lisa 11.

Ettevõtte aktsiakapital koosneb 510 010 aktsiast. Seisuga 31.12.2011 kuulub AS-ile Kawe Group 484 510 aktsiat 290 706 euro väärtuses ja OÜ-le Jefferson Invest kuulub 25 500 aktsiat 15 300 euro väärtuses.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	177 400	211 481	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	177 400	211 481	
Kokku müügitulu	177 400	211 481	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	129 836	158 678	4
Kommunaalteenuste müügitulu	47 544	52 518	
Muud müügitulud	20	285	
Kokku müügitulu	177 400	211 481	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2010. ja 2011. aastal Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	18 220	19 355
Intressikulud	-90 307	-83 717
Intressikulu laenudelt	-90 307	-83 717
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-226
Kokku finantstulud ja -kulud	-72 087	-64 588

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	427 779	17	493 908	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 208 069

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	13 180	12 101

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 95% Ettevõtte hääleõigusest.

2011. aastal tasus emaettevõtja AS Kawe Group laenu 65 000 eurot ja intressi 19 345 eurot (2010: vastavalt 16 937 eurot ja 19 964 eurot), intressi arvestati 18 216 eurot (2010: 19 345 eurot).

2011. aastal saadi AS-ilt Kawe Plaza laenu summas 30 000 eurot ja arvestati intressi summas 36 847 eurot (2010: vastavalt 6 391 eurot ja 19 345 eurot).

2011. aasta novembris loovutas AS Kawe Plaza Ettevõtjale antud laenu summas 1 110 107 eurot ning seisuga 31.10.2011 laenult arvestatud intress 164 809 eurot emaettevõtjale AS Kawe Group. Nõude arvelt tehti tasaarveldus uute aktsiate ja ülekursi eest tasumisel, vaata lisa 7.

Seisuga 31.12.2011 koosneb nõue emaettevõtjale antud laenust summas 409 563 eurot ja laekumata intressidest summas 18 216 eurot (31.12.2010: laenuvõlg 474 563 eurot ja intressivõlg 19 345 eurot).

AS Kawe Groupile antud laen on tagatiseta, tagasimakse tähtajaga 2017.

2011. aastal osteti AS-ilt Kawe Group teenuseid summas 13 180 eurot, millest tasumata arved moodustasid 17 eurot (2010: vastavalt 12 101 eurot ja 0 eurot).

2011. ja 2010. aastal juhatuse liikmele ega nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Aruande allkirjad

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

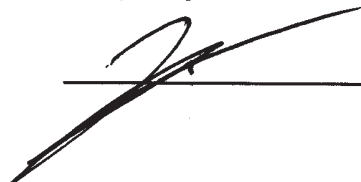
Allkirjastaja nimi

Jaanus Kosemaa

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Aruande elektroonilised kinnitused

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaanus Kosemaa	Juhatuse liige	30.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Aeteci Kinnisvara aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Aeteci Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2011, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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 vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Aeteci Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et AS Aeteci Kinnisvara lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2011 ületavad oluliselt käibevarasid ning AS Aeteci Kinnisvara põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi. Eelpool nimetatud asjaolu annab põhjuse kahelda AS Aeteci Kinnisvara võimes jätkata tegutseva majandusüksusena. AS Aeteci Kinnisvara tegevuse jätkuvus sõltub AS Aeteci Kinnisvara võimest genereerida piisavalt rahavoogusid, et täita jooksvaid kohustusi, ning AS Aeteci Kinnisvara kokkulepetest seotud osapooltega, et refinantseerida lühiajalised võlakohustused. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda ümberhindamisi, mis võivad tuleneda eelpool kirjeldatud asjaolust. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

31. märts 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-940 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 093
Kokku	-950 314

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	129836	73.19%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	47564	26.81%	Ei

Sidevahendid

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