

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

L-23

Kati Kõrest

AETECI KINNISVARA AS

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2005 lõppenud
majandusaasta kohta*

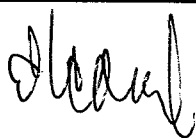
AETECI KINNISVARA AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24-11-2006

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
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
Põhitegevusala	Mitteeluruumide rentimine
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järelalusotsus (eesti keeles) Audiitori järelalusotsus (inglise keeles) Kasumi jaotamise ettepanek



24 -11- 2006

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	13
LISA 3. VARUD	13
LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD	13
LISA 5. LAENUKOHUSTUSED	14
LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED	14
LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	15
LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	15
LISA 9. MÜÜGITULU	16
LISA 10. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	16
LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	16
LISA 12. ÄRIÜHENDUS	18
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (EESTI KEELES)	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (INGLISE KEELES)	21
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22

Alto

[Signature]

AETECI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

AS Aeteci Kinnisvara põhitegevuseks kinnisvara tehingud ja sellega seotud teenused. Ettevõttele kuulub kinnistu Türi tn. 9, Tallinn.

31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta oli ettevõttele edukas, eelduseks keskmisest kõrgem nõudlus büroo- ja laopindade turul antud segmendis (üürihind ca. 110 kr/m²).

2005. aasta sügisel toimus muudatus ettevõtte omanike hulgas. Senised omanikud müüsid oma osalused OÜ-le Hivestead, mis kuulub AS-ile Kawe Group. Nimetatud ettevõtte kuulub Garda A/S-ile, mis on registreeritud Norras Trondheimis.

2. novembril 2005. aastal sõlmisid OÜ Hivestead (ühendatav) ja AS Aeteci Kinnisvara (ühendaja) ühinemislepingu. Tulenevalt eelpool mainitud lepingust loetakse ühendatava ettevõtte tehingud tehtuks ühendatava ettevõtte arvel alates 1. novembrist 2005. Äriregistris on ühinemiskanne kinnitatud 19. aprillil 2006.

Kuni ettevõtte müümiseni kuulus juhatusse Enno Koort, peale müüki lisandus juhatuse liikmena Jaanus Kosemaa. Enno Koort sai juhatuse liikmena tasu 2005. aastal 198 617 krooni.

Ettevõtte nõukogusse kuulusid kuni omanike vahetuseni nõukogu esimees Markku Talonen ning liikmed Kari Leino, Matti Häkkinen ja Harry Nuroos.

Uued nõukogu liikmed on Trond Bernhard Brekke, Anton Jensen ja Ole Torberg Bjørnevik.

2006. aastal on kavas alata kinnistu detailplaneering.


Jaanus Kosemaa
Juhatuse liige

JUHATUSE DEKLARATSIOON

SISSE TULNUD

24.11.2006

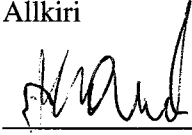
Juhatus deklareerib oma vastutust Aeteci Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta.

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 juhatuselt 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 31. mai 2006.

Juhatuse hinnangul on Aeteci Kinnisvara AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Enno Koort	juhatuse liige		18.11.06.
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige		9.11.06

AETECI KINNISVARA AS

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2005

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24 -11- 2006

Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

		31.12.2005	31.12.2004
	Lisa	EEK	EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		283 763	2 234 811
Nõuded ja ettemaksed	2	278 025	209 905
Varud	3	54 385	66 289
Käibevara kokku		616 173	2 511 005
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	4	44 000 000	18 400 000
Põhivara kokku		44 000 000	18 400 000
VARAD KOKKU		44 616 173	20 911 005
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	1 213 347	100 050
Võlad ja ettemaksed	6	176 758	267 095
Lühiajalised kohustused kokku		1 390 105	367 145
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	37 254 996	400 200
Pikaajalised kohustused kokku		37 254 996	400 200
Kohustused kokku		38 645 101	767 345

AETECI KINNISVARA AS**BILANSS****SEISUGA 31. DETSEMBER 2005**Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

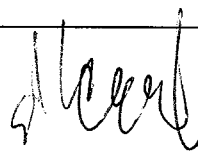
24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

		31.12.2005	31.12.2004
		EEK	EEK
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	9	5 100 000	5 100 000
Kohustuslik reservkapital		510 000	510 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-25 097 711	10 255 750
Aruandeaasta kasum		25 458 783	4 277 910
Omakapital kokku		5 971 072	20 143 660
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		44 616 173	20 911 005



AETECI KINNISVARA ASHarju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**KASUMIARUANNE
2005. AASTA KOHTA**

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
		EEK	EEK
Äritulud			
Müügitulu	10	4 366 168	4 315 128
Muud äritulud		25 609 639	2 728 745
Äritulud kokku		29 975 807	7 043 873
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 729 093	1 004 460
Mitmesugused tegevuskulud		183 332	492 589
Tööjõukulud			
Palgakulu		631 475	689 956
Sotsiaalmaksud		210 520	231 214
Muud ärikulud		184 342	9 510
Ärikulud kokku		3 938 762	2 427 729
Ärikasum		26 037 045	4 616 144
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-119 915	-10 005
Kahjum valuutakursi muutustest		-2	0
Muud intressi- ja finantstulud		24 813	30 149
Finantstulud ja -kulud kokku		-95 104	20 144
Kasum enne tulumaksustamist		25 941 941	4 636 288
Tulumaks		483 158	358 378
Aruandeaasta kasum		25 458 783	4 277 910

AETECI KINNISVARA AS

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2005. AASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kasum		25 458 783	4 277 910
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-25 600 000	-2 728 500
Intressitulu		-24 813	-30 149
Intressikulu		119 915	10 005
Tulumaks		483 158	358 378
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-68 120	148 194
Varude muutus		11 904	-66 289
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-146 073	59 765
Rahavood äritegevusest kokku		234 754	2 029 314
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	2	0	-171 500
Saadud intressid		24 813	30 149
Antud laenud		-250 000	
Rahavood investeerimistegevusest kokku		225 187	-141 351
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	5	250 000	0
Võetud laenude tagasimaksed	5	-281 906	-100 050
Makstud intress		-120 401	-10 005
Makstud dividendid		-1 530 000	-1 020 000
Dividendidelt makstud tulumaks		-483 158	-358 378
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 265 465	-1 488 433
Rahavood kokku		-2 155 898	399 530
RAHA AASTA ALGUSES		2 234 811	1 835 281
Raha ühinemisest	12	204 850	0
RAHA AASTA LÕPUS		283 763	2 234 811

AETECI KINNISVARA AS

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2005. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Reservid EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2003	5 100 000	400 000	11 385 751	16 885 751
Reservide suurendamine	0	110 000	-110 000	0
Makstud dividendid	0	0	-1 020 001	-1 020 001
Aruandeaasta kasum	0	0	4 277 910	4 277 910
31. detsember 2004	5 100 000	510 000	14 533 660	20 143 660
Korrigeerimine äriühendusest	0	0	-38 101 371	-38 101 371
Makstud dividendid	0	0	-1 530 000	-1 530 000
Aruandeaasta kasum	0	0	25 458 783	25 458 783
31. detsember 2005	5 100 000	510 000	361 072	5 971 072

24-11-2006
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Aeteci Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2005. 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

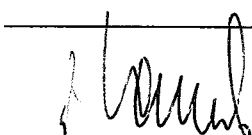
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse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

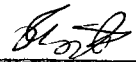
Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantsvarade ümberhindluse reservina.





AETECI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Nõuded ostjate vastu

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.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks 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.

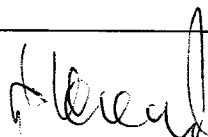
Kohustused

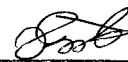
Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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.





AS Deloitte Audit Eesti

AETECI KINNISVARA AS

24 -11- 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Rendiarvestus

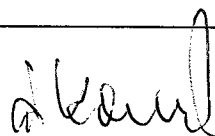
Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode saldosisid.

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



[Signature]

AS Deloitte Audit Eesti

AETECI KINNISVARA AS

24.11.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Nõuded ostjate vastu	128 362	192 703
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (vt. lisa 7)	137 180	0
Muud lühiajalised nõuded	0	5 781
Ettemaksed teenuste eest	12 483	11 421
Kokku	278 025	209 905

LISA 3. VARUD

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Tooraine (ahjukütus)	54 385	66 289
Kokku	54 385	66 289

LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2003	15 500 000
Soetamine	171 500
Kasum ümberhindlusest	2 728 500
31. detsember 2004	18 400 000
Kasum ümberhindlusest	25 600 000
31. detsember 2005	44 000 000

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Türi tn 9, Tallinn. Ettevõtte teenis 2005. aastal kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 853 271 krooni (2004. aastal 3 749 161 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 2 729 093 krooni (2004. aastal 1 004 460 krooni).

[Signature]

[Signature]

AETECI KINNISVARA ASHarju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 5. LAENUKOHUSTUSED**

Ettevõtte on alljärgnevad laenukohustused:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Pikaajaline laen Hansapangalt intressimääraga 3,109 % aastas, lõpptähtajaga oktoober 2010, alusvaluutas EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Türi tn 9, Tallinn, vaata ka lisa 10.	20 818 143	0
Pikaajaline laen Kawe Plaza AS-lt intressimääraga 0 % aastas, lõpptähtajaga oktoober 2015, alusvaluutas EEK, tagatiseta, vaata ka lisa 11.	17 250 000	0
Pikaajaline laen Harju Maavalitsuselt intressimääraga 10% aastas, lõpptähtajaga detsember 2009, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga maaüksusele summas 1 000 500 krooni.	400 200	500 250
Laenukohustused kokku	38 468 343	500 250
Sealhulgas lühiajaline osa	1 213 347	100 050
Pikaajaline osa	37 254 996	400 200

Ülaltoodud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	1 213 347
1-5 aastat	4 853 388
Üle 5 aasta	32 401 608
Kokku	38 468 343

LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Võlad tarnijatele	76 245	101 421
Võlad emattevõtjale (vt. lisa 11)	0	11 754
Maksuvõlad (vt. lisa 7)	23 827	91 716
Muud viitvõlad	72 860	62 204
sh intressivõlad	55 736	0
Saadud ettemaksed	3 826	0
Kokku	176 758	267 095

AS Deloitte Audit Eesti

AETECI KINNISVARA AS

24.11.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	137 180	0
Kokku	137 180	0
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	7 421	22 288
Sotsiaalmaks	15 911	33 067
Töötuskindlustusmakse	242	877
Kogumispensioni makse	253	507
Ettevõtte tulumaks	0	29
Maksuviivised	0	507
Kokku	23 827	91 716

LISA 8. 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. Maksumäär on 23/77 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 2005 moodustas 361 072 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 107 853 krooni.

24.11.2006
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Renditulu	3 853 271	3 749 161
Kommunaalteenuste tulud	512 795	565 967
Muude teenuste müügitulud	102	0
Kokku	4 366 168	4 315 128

LISA 10. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Ettevõtte on pantinud laenukohustuste katteks alljärgnevad varad:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Hüpoteek kinnistule 24 150 000 krooni AS Hansapank kasuks, vt. lisa 5.	24 150 000	0
Hüpoteek kinnistule 1 000 500 krooni Harju Maavalitsuse kasuks, vt. lisa 5.	400 200	500 250
Kokku	24 550 200	500 250

LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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

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

AETECI KINNISVARA AS

24.11.2006

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

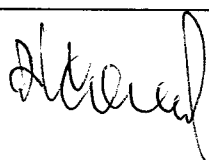
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Müüdud kaubad ja teenused		
Emaettevõtja Profit Software AS	0	937 991
Kokku	<u>0</u>	<u>937 991</u>
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtja Profit Software AS	0	353 625
Kokku	<u>0</u>	<u>353 625</u>
Antud laenud		
Emaettevõtja Hivestead OÜ (ühinenud 1. 11.2005 seisuga)	250 000	0
Kokku	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Võetud laenud		
Teised kontserni ettevõtted AS Kawe Plaza	250 000	0
Kokku	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Välja kuulutatud dividendide välja maksmine		
Aksionärid	1 530 000	1 020 000
Kokku	<u>1 530 000</u>	<u>1 020 000</u>

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laekumata arved		
Emaettevõtja Profit Software AS	0	5 781
Kokku	<u>0</u>	<u>5 781</u>
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtja Profit Software AS	0	11 754
Kokku	<u>0</u>	<u>11 754</u>
Laenuvõlg		
Teised kontserni ettevõtted AS Kawe Plaza	17 250 000	0
Kokku	<u>17 250 000</u>	<u>0</u>





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2006

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

24 -11- 2006

LISA 12. ÄRIÜHENDUS

2. novembril 2005. aastal sõlmisid OÜ Hivestead (ühendatav) ja AS Aeteci Kinnisvara (ühendaja) ühinemislepingu. Tulenevalt eelpool mainitud lepingust loetakse ühendatava ettevõtte tehingud tehtuks ühendatava ettevõtte arvel alates 1. novembrist 2005.

	Aeteci Kinnisvara AS EEK	Hivestead OÜ EEK	Elimineerimised EEK	Kokku EEK
Käibevara				
Raha	1 052 379	204 850	0	1 257 229
Nõuded ja ettemaksed	262 953	0	-100 000	162 953
Varud	77 671	0	0	77 671
Käibevara kokku	1 393 003	204 850	-100 000	1 497 853
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	150 000	38 000 000	-38 150 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	18 400 000	0	0	18 400 000
Põhivara kokku	18 550 000	38 000 000	-38 150 000	18 400 000
AKTIVA KOKKU	19 943 003	38 204 850	-38 250 000	19 897 853
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	205 420	338 078	-100 000	443 498
sh. intressivõlg	19 387	56 222	0	75 609
Lühiajalised kohustused kokku	205 420	338 078	-100 000	443 498
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	400 200	37 968 143	-150 000	38 218 343
Pikaajalised kohustused kokku	400 200	37 968 143	-150 000	38 218 343
Aksia(osa)kapital nimiväärtuses	5 100 000	40 000	-40 000	5 100 000
Kohustuslik reservkapital	510 000	0	0	510 000
Jaotamata kasum	13 727 383	-141 371	-37 960 000	-24 373 988
Omakapital kokku	19 337 383	-101 371	-38 000 000	-18 763 988
PASSIVA KOKKU	19 943 003	38 204 850	-38 250 000	19 897 853

* * *

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

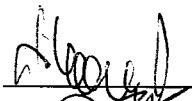
24-11-2006

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 31. mai 2006 koostanud Aeteci Kinnisvara AS tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Enno Koort	juhatuse liige		18.11.06.
Jaanus Kosemaa	juhatuse liige		9/11/06
Trond B. Brekke	nõukogu esimees		9/11-06
Ole T. Bjørnevik	nõukogu liige		9/11-06
Anton Jensen	nõukogu liige		9.11.06

24.11.2006

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti
Tel: +372 640 6500
Fax: +372 640 6503
www.deloitte.com
Reg. kood 10687819

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

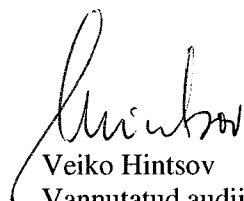
Aeteci Kinnisvara AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS-i Aeteci Kinnisvara (edaspidi "Ettevõtte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Välja arvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, on meie audit läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale, mis on kehtestatud Rahandusministri määrusega. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetel kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsember 2004 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei ole meil piisavat alust otsustada, milline on algbilansi võimalike muudatuste mõju kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2005. aasta kohta ning seisuga 31. detsember 2005 koostatud bilansi võrdlusandmetele raamatupidamise aastaaruandes, mis on avaldatud vaid informatiivsel kaalutlusel.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu potentsiaalne mõju võrdlusandmete kajastamise õigsusele raamatupidamise aastaaruandes, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulisel osal õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust, omakapitali muutusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
1. juuni 2006



AS Deloitte Audit Eesti

24 -11- 2006

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti

Tel: +372 640 6500
Fax: +372 640 6503
www.deloitte.com

Reg. kood 10687819

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the Shareholder of AS Aeteci Kinnisvara:

We have audited the annual accounts of AS Aeteci Kinnisvara ("the Entity") for the year ended 31 December 2005. These annual accounts are the responsibility of the Entity's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

Except as discussed in the following paragraph, we conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing approved by the decree of the Minister of Finance. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

We have not audited the annual accounts as of 31 December 2004 and accordingly we are unable to decide on effects of any adjustments of the comparative balances to the income statement and the statement of changes in equity and cash flows for the year 2005 nor to the 31 December 2005 balance sheet's corresponding balances, which are presented for informational purposes only.

In our opinion, except for the effects of such adjustments, if any, as might have been necessary had we been able to satisfy ourselves as to comparative balances, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Entity as of 31 December 2005, the results of its operations, changes in equity and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and the standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Veiko Hintsov
Certified Auditor
1 June 2006



AS Deloitte Audit Eesti

AETECI KINNISVARA AS

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

24.11.2006

Aeteci Kinnisvara AS juhatus teeb ettepaneku jätta 2005. aasta puhaskasum summas 25 458 783 krooni jaotamata.

31. mai 2006

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Kinnis', is written over the date.