



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Aeteci Kinnisvara

registrikood: 10145662

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 667 9100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Intressikulud	14
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi ka „Ettevõte“) on AS-i Kawe Group kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2013. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana – üüripinnad renditakse välja lühiajaliselt üürnikele, kes ei ole nõudlikud pinna seisundi osas. 2014. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal, kuid paralleelselt koostab detailplaneeringut uue büroohoone ehituseks.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Tulu kasv (%)	-1,41	-8,77
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,17	0,23
Puhas käibekapital (EUR)	22 510	-108 140
Võlakordaja (kordades)	0,55	0,63
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,51	0,60
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	6,81	2,57
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,54	2,73

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / (kohustused + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustused / (pikaajalised kohustused + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustused + omakapital) $\times 100$

AS Aeteci Kinnisvara juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2013 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Juhatusele ja nõukogule 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

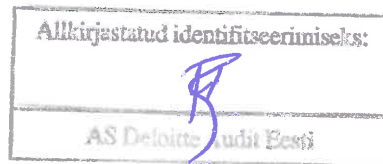


Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	112 564	9 021	
Nõuded ja ettemaksed	42 515	23 860	2
Kokku käibevara	155 079	32 881	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	345 279	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 476 000	1 476 000	4
Kokku põhivara	1 476 000	1 821 279	
Kokku varad	1 631 079	1 854 160	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	113 996	123 053	5
Võlad ja ettemaksed	18 573	17 968	6
Kokku lühiajalised kohustused	132 569	141 021	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	770 085	1 032 667	5
Kokku pikaajalised kohustused	770 085	1 032 667	
Kokku kohustused	902 654	1 173 688	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	306 006	306 006	7
Ülekurss	1 274 910	1 274 910	
Kohustuslik reservkapital	32 595	32 595	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-933 039	-950 314	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 953	17 275	
Kokku omakapital	728 425	680 472	
Kokku kohustused ja omakapital	1 631 079	1 854 160	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	159 560	161 843	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 237	-85 293	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 293	-29 774	9
Muud ärikulud	-71	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	67 959	46 776	
Intressikulud	-29 336	-44 483	11
Muud finantstulud ja -kulud	9 330	14 982	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 953	17 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 953	17 275	

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	67 959	46 776	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 627	17 249	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 337	-1 204	6
Kokku rahavood äritegevusest	35 669	62 821	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-82 000	0	13
Antud laenude tagasimaksed	427 279	64 284	13
Laekunud intressid	24 472	18 226	2,12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	369 751	82 510	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 000	0	13
Saadud laenude tagasimaksed	-294 639	-104 561	5,13
Makstud intressid	-30 238	-46 050	6,11,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-301 877	-150 611	
Kokku rahavood	103 543	-5 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 021	14 301	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	103 543	-5 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	112 564	9 021	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	306 006	1 274 910	32 595	-950 314	663 197
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 275	17 275
31.12.2012	306 006	1 274 910	32 595	-933 039	680 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	47 953	47 953
31.12.2013	306 006	1 274 910	32 595	-885 086	728 425

Täiendav informatsioon aktiivkapitali osas on toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi "Ettevõte") 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Finantsvarad

Finantsvara on raha ning lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto ja kassa saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate laekumata arvete laekumine loetakse 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.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani



jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (näiteks kohustus tarnija ees).

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle laekumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksu määraga 21/79 väljamaksetelt.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.



Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de) perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	42 245	42 245	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200	0	0	3
Ettemaksed	70	70	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 515	42 515	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 025	8 025	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	787	787	0	0	3
Muud nõuded	360 251	14 972	345 279	0	
Laenuõuded	345 279	0	345 279	0	13
Intressinõuded	14 972	14 972	0	0	13
Ettemaksed	76	76	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	369 139	23 860	345 279	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 383	0	0
Ettemaksukonto jääk	200		787	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	200	1 383	787	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 476 000
31.12.2012	1 476 000
31.12.2013	1 476 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 688	111 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 231	6 152

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Türi 9.

Ettevõtja sõlmib üürnikega rendilepingud üldjuhul tähtajaga üks kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 208 147 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	700 596	94 574	606 022	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Swedbank AS (2)	183 485	19 422	164 063	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Pikaajalised laenud kokku	884 081	113 996	770 085	0			
Laenukohustused kokku	884 081	113 996	770 085	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	792 433	90 218	702 215	0	6M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Swedbank AS (2)	363 287	32 835	330 452	0	6M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 155 720	123 053	1 032 667	0			
Laenukohustused kokku	1 155 720	123 053	1 032 667	0			

Laenud Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevatel asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Samuti on saadud laenud tagatud AS Kawe Group garantiiga.

Aruandeperioodil on tagastatud mitterahaliselt pangalaenu summas 150 000 eurot seoses kontserni kinnistu müügiga OÜs Kawe Tööstus, sest OÜ Kawe Tööstus kinnistuga oli tagatud Ettevõtte saadud pangalaenu.





Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 729	8 729	0	0	3
Maksuvõlad	1 383	1 383	0	0	
Muud võlad	1 914	1 914	0	0	
Intressivõlad	1 914	1 914	0	0	
Saadud ettemaksed	6 547	6 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 573	18 573	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 185	10 185	0	0	
Muud võlad	2 646	2 646	0	0	
Intressivõlad	2 646	2 646	0	0	
Saadud ettemaksed	5 137	5 137	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 968	17 968	0	0	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	306 006	306 006
Aktsiate arv (tk)	510 010	510 010

Aktsiad jagunevad 2013. ja 2012. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe Group kuulub 484 510 aktsiat väärtuses 290 706 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub 25 500 aktsiat väärtuses 15 300 eurot.



Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	159 560	161 843	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	159 560	161 843	
Kokku müügitulu	159 560	161 843	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	80 688	111 497	4
Kommunaalteenuste edasimüük	78 541	50 040	
Muude teenuste müügitulu	331	306	
Kokku müügitulu	159 560	161 843	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 940	-5 330
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	791	-673
Halduskulud	-9 010	-23 633
Muud	-134	-138
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 293	-29 774

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. ja 2012. aasta majandusaastal ei olnud Ettevõttes töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-28 919	-44 483	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	-417	0	13
Kokku intressikulud	-29 336	-44 483	



Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	9 493	14 972	13
Intressitulu hoiustelt	7	10	
Muud finantskulud	-170	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 330	14 982	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 860	360 251	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	36 851	0	82 000	427 279	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	173 000	173 000
2012	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	14 202	0	0	64 284	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	306	0	0	0	0	0

Seisuga 31. detsember 2013 on emaeettevõtja laenu- ja intressinõuded tasunud (31.12.2012: koosnes nõue pikaajalisest antud laenust summas 345 279 eurot ja intressinõudest summas 14 972 eurot), vaata ka lisa 2.

Intressitulu emaeettevõtjale antud laenult arvestati 2013. aastal 9 493 eurot (2012: 14 972 eurot), vaata lisa 12.

Emaettevõtjale, AS Kawe Group, oli antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 4% aastas, lõpptähtajaga detsember 2017.

Seisuga 31. detsember 2013 koosneb kohustus emaeettevõtjale tasumata arvest summas 3 860 eurot (31.12.2012: saldo puudus), vaata ka lisa 6.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

AS Aeteci Kinnisvara

2013. a. majandusaasta aruanne

2013. aastal on Ettevõtja saanud kontsernisiseselt laenu summas 173 000 eurot, sealhulgas 150 000 eurot mitterahaliselt, ning kõik summad samal aastal tagastanud.

Intressikulu kontsernisiseselt saadud laenudelt moodustas 2013. aastal 417 eurot, vaata lisa 11.

Ettevõtja sai tagatiseta laenud eurodes, intressimääraga 4% aastas.

Aruandeperioodidel ei ole juhatajale arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Aeteci Kinnisvara aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS Aeteci Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2013, 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 ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori vastutus

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

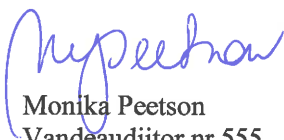
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab 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 arvamusel avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Aeteci Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

14. märts 2014



Monika Peetson
Vandeauditor nr 555
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27



Helen Viira
Vandeauditor nr 612

[Translation from Estonian original]

INDEPENDENT CERTIFIED AUDITOR'S REPORT

To the shareholders of AS Aeteci Kinnisvara:

We have audited the accompanying financial statements (page 4 to 16) of AS Aeteci Kinnisvara, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2013, and the statement of 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 Financial Statements

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

Certified Auditor's Responsibility

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

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

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 financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of AS Aeteci Kinnisvara as at 31 December 2013, 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.

14 March 2014



Monika Peetson
Certified Auditor, No. 555
AS Deloitte Audit Eesti
Licence No. 27



Helen Viira
Certified Auditor, No. 612

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-933 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 953
Kokku	-885 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-885 086
Kokku	-885 086

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-933 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 953
Kokku	-885 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-885 086
Kokku	-885 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80688	50.57%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	78872	49.43%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
E-posti aadress	janika@kawe.ee
Veebilehe aadress	www.kawe.ee