



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Aeteci Kinnisvara

registrikood: 10145662

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: 667 9100

e-posti address: info@kawe.ee

veebilehe address: 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 Intressikulud	14
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi ka „Ettevõtte“ või „Ettevõtja“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2014. aasta majandusaastal toimis Ettevõtja klassikalise üürileandjana – üüripinnad renditakse välja lühiajaliselt üürnikele, kes ei ole nõudlikud pinna seisundi osas. Ettevõtja haldab Tallinnas, Türi tänaval asuvat büroo- ja laohoonete kompleksi.

2015. aastal jätkab Ettevõtja oma tegevust samal tegevusalal, kuid paralleelselt koostab detailplaneeringut uue büroohoone ehituseks.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Tulu kasv (%)	-21,18	-1,47
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,09	1,17
Puhas käibekapital (EUR)*	-716 296	22 510
Võlakordaja (kordades)	0,51	0,55
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,51
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	4,20	6,81
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	7,11	4,54

* Finantssuhtarv on negatiivne tulenevalt lühiajaliseks perioodiseeritud pangalaenust.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2014 - \text{müügitulu } 2013) / \text{müügitulu } 2013 \times 100$

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 x 100

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustused + omakapital) x 100

ASi Aeteci Kinnisvara juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2014 Jaanus Kosemaa ja nõukogusse Trond Bernhard Brekke, Ivar Johannes Koteng ja Anton Jenssen. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	57 332	112 564	
Nõuded ja ettemaksud	10 562	42 515	2
Kokku käibevara	67 894	155 079	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 476 000	1 476 000	4
Kokku põhivara	1 476 000	1 476 000	
Kokku varad	1 543 894	1 631 079	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	770 085	113 996	5
Võlad ja ettemaksud	14 105	18 573	6
Kokku lühiajalised kohustused	784 190	132 569	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	770 085	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	770 085	
Kokku kohustused	784 190	902 654	
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)	-885 086	-933 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 279	47 953	
Kokku omakapital	759 704	728 425	
Kokku kohustused ja omakapital	1 543 894	1 631 079	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	125 765	159 560	8
Muud äritulud	554	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 816	-77 237	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 101	-14 293	9
Muud ärikulud	-421	-71	
Kokku ärikasum (-kahjum)	53 981	67 959	
Intressikulud	-22 732	-29 336	10
Muud finantstulud ja -kulud	30	9 330	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 279	47 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 279	47 953	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	53 981	67 959	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	358	0	4
Kokku korrigeerimised	358	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	31 953	-33 627	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 132	1 337	6
Laekunud intressid	30	7	
Kokku rahavood äritegevusest	82 190	35 676	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-358	0	4
Antud laenud	0	-82 000	
Antud laenude tagasimaksud	0	427 279	
Laekunud intressid	0	24 465	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-358	369 744	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	23 000	5
Saadud laenude tagasimaksud	-113 996	-294 639	5
Makstud intressid	-23 068	-30 238	6,11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-137 064	-301 877	
Kokku rahavood	-55 232	103 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	112 564	9 021	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 232	103 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 332	112 564	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	31 279	31 279
31.12.2014	306 006	1 274 910	32 595	-853 807	759 704

Täiendav informatsioon aktsiakapitali osas on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Aeteci Kinnisvara (edaspidi "Ettevõte" või "Ettevõtja") 2014. 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 Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase 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 Ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seis.

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

Nõuded ja ettemaksud

NÕUDED OSTJATE VASTU

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

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis 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.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu 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 võttes aluseks vara soetushinna ning korrigeerides seda kinnisvara keskmise hinnatõusuga aastas. Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. 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 tehinguid, 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 saadavad üüritud 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

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 tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtjal 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

Intrssikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intrssikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intrssikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intrssikuludega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemaksid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakset).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal 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 kohustusena 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 on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtja mõeldab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summates, 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 usaldusväärsetl mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärsetl 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 usaldusväärsetl määratav.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtja saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärsetl mõõta.

Kulud

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

Kulud 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)l perioodi(de)l, mil 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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 050	10 050	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	452	452	0	0	3
Ettemaksed	60	60	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 562	10 562	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	855	0	1 383
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	202	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	250		200	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	452	855	200	1 383

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 476 000
31.12.2013	1 476 000
Ostud ja parendused	358
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-358
31.12.2014	1 476 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	74 235	80 688
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 635	10 319

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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS (1)	606 022	606 022	0	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Swedbank AS (2)	164 063	164 063	0	0	3M Euribor + 2,5%	EUR	10.2015
Pikaajalised laenud kokku	770 085	770 085	0	0			
Laenukohustused kokku	770 085	770 085	0	0			
	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			

Laenud Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15
- Tallinnas, Türi 9
- Tallinnas, Veerenni 24
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Laenud on tagatud ASi Kawe garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 505	4 505	0	0	
Maksuvõlad	855	855	0	0	3
Muud võlad	1 578	1 578	0	0	
Intressivõlad	1 578	1 578	0	0	
Saadud ettemaksud	7 167	7 167	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	14 105	14 105	0	0	

	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	
Maksuvõlad	1 383	1 383	0	0	3
Muud võlad	1 914	1 914	0	0	
Intressivõlad	1 914	1 914	0	0	
Saadud ettemaksud	6 547	6 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	18 573	18 573	0	0	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	306 006	306 006
Aktsiate arv (tk)	510 010	510 010

Aktsiad jagunevad 2014. ja 2013. aastal järgnevalt:

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	125 765	159 560	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 765	159 560	
Kokku müügitulu	125 765	159 560	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	74 235	80 688	4
Kommunaalteenuste edasimüük	51 315	78 541	
Muude teenuste müügitulu	215	331	
Kokku müügitulu	125 765	159 560	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 070	-5 940
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	184	791
Halduskulud	-10 089	-9 010
Muud	-126	-134
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-16 101	-14 293

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-22 732	-28 919	
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	0	-417	12
Kokku intressikulud	-22 732	-29 336	

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	0	9 493	12
Intressitulu hoiustelt	30	7	
Muud finantskulud	0	-170	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	30	9 330	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 371	0	3 860

2014		Ostud			
Emaettevõtja		23 142			
2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	36 851	82 000	427 279	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	173 000	173 000

Seisuga 31. detsember 2014 koosneb kohustus emaettevõtjale tasumata arvest summas 1 371 eurot (31.12.2012: 3 860 eurot), vaata ka lisa 6.

Aruandeperioodidel ei ole juhatajale arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2015

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	27.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Aeteci Kinnisvara aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Aeteci Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2014, 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.

Vandeauditori 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 eetikanoodeid 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 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 ette võttes 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 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2014 ületavad oluliselt käibevarasid ning ettevõtte põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi. Eelpool nimetatud asjaolu annab põhjuse kahelda ettevõtte võimes jätkata tegutseva majandusüksusena. Ettevõtte tegevuse jätkuvus sõltub ettevõtte võimest genereerida piisavalt rahavoogusid, et täita jooksvaid kohustusi ning ettevõtte kokkulepetest pangaga, et refinantseerida lühiajalisi tagatisega võlakohustusi, mis on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 5. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Monika Peetson
Vandeauditor nr 555
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
31. märts 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Aeteci Kinnisvara (registrikood: 10145662) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	31.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-885 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 279
Kokku	-853 807
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 279
Kokku	31 279

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74235	59.03%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	51530	40.97%	Ei

Sidevahendid

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