

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: EAST CAPITAL REAL ESTATE AS

registrikood: 11085028

tänava/talu nimi, Tartu mnt. 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Eraldised	16
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Turustuskulud	17
Lisa 16 Üldhalduskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

2011. aasta oli ettevõttele seitsmes tegevusaasta, mil East Capital Real Estate AS (edaspidi „ECRE“) jätkas oma peamisel tegevusalal, East Capital Baltic Property Fondi kinnisvarade valitsemise. Lisaks osutab ettevõtte administratiivteenuseid Fondi kinnisvara ettevõtetele.

East Capital Real Estate AS on East Capital Holding AB tütarettevõtte. ECRE peakontor asub Tallinnas ning esindused Riias ja Vilniuses. Ettevõtte juhtkond on pidevas kontaktis oma kõigi, enam kui 300 üürnikuga ning hoiab end jooksvalt kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Otsene kohalolek tegutsevatel turgudel ning pidev kontakt üürnikuga on võimaldanud ECREl juhtida ECBPFI varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

ECREl ja grupi ettevõtetel on spetsialiseerunud kinnisvaranõustajad ja analüüsi meeskond Moskvas ja Stockholmis, kellel on lai kogemus kinnisvarainvesteeringute ja -arendustega Venemaal, Ukrainas, Balti riikides ja Lääne-Euroopas.

East Capital Baltic Property Fund AB on 2005 loodud, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fond täielikult investeeritud alates August 2007. ECBPFI osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15%. Fondi kestvus on planeeritud 7+1+1 aastat, s.t. 2012. aastal investorid otsustavad, kas lõpetada fondi tegevus või pikendada seda veel ühe-kahe aasta võrra. ECBPFI väikeosanikke hõlmava ettevõtte East Capital Baltic Property Fund Investors AB osad on vabalt kaubeldavad, täpsem info ja osa väärtuse kujunemine ajas on jälgitav ECRE omaniku East Capital Holding AB kodulehel www.eastcapital.com.

ECBPFI portfelli hõlmab ECRE aruande koostamise seisuga kokku 17 objekti, millest 11 asub Eestis, 3 Lätis ja 3 Leedus.

Tulud, kulud ja kasum

ECRE 2011.a. müügitulu oli 1 533 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust, raamatupidamisteenuse ja juriidilise teenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud, sisseostetavad konsultatsioonid ja garantiilepingutest tulenevad tasud.

Peamised finantssuhtarvud	2011	2010
Müügitulu (tuh eurot)	1 533	1 505
Puhaskasum (tuh eurot)	147	11
Puhasrentaablus	9,6%	0,7%
ROA	7,0%	0,5%
ROE	9,6%	0,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ettevõttes töötas 2011 detsembri seisuga kaheksa palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 334 tuh. eurot (2010: 272 tuh. eurot). 2011. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega 149 tuh krooni (2010: 151 tuh eurot). Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte enamus tulused on euro põhised ning kulud klientide ja teenuse osutajatega toimuvad peamiselt eurodes või eesti kroonides, mistõttu valuutakursirisk on madal. Intressikandvad laenud ettevõtte puuduvad.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Real Estate ASi 2012. aasta eesmärgiks on olemasoleva East Capital Baltic Property Fund AB varade efektiivne majandamine ja uue kinnisvara fondi käivitamine. 2012. a. on majanduskeskkond ning ärikinnisvara turg paranemas ning sellest tulenevalt on soodus hetk tegevuse laiendamiseks. Samas tuleb endiselt olemasoleva fondi juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevase rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuvates keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatuse liige

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	559 093	517 839	
Nõuded ja ettemaksed	1 462 087	1 457 083	2
Kokku käibevara	2 021 180	1 974 922	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	51 240	40 026	4
Materiaalne põhivara	12 593	976	7
Immateriaalne põhivara	6 061	10 654	8
Kokku põhivara	69 894	51 656	
Kokku varad	2 091 074	2 026 578	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	362 363	392 117	10
Eraldised	200 000	253 000	11
Kokku lühiajalised kohustused	562 363	645 117	
Kokku kohustused	562 363	645 117	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	264 000	281 211	12
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 089 340	1 061 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 250	10 664	
Kokku omakapital	1 528 711	1 381 461	
Kokku kohustused ja omakapital	2 091 074	2 026 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 532 582	1 504 846	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-632 411	-763 943	14
Brutokasum (-kahjum)	900 171	740 903	
Turustuskulud	-3 351	-861	15
Üldhalduskulud	-749 355	-722 285	16
Muud äritulud	0	850	
Muud ärikulud	-246	-249	18
Ärikasum (kahjum)	147 219	18 358	
Finantstulud ja -kulud	31	-7 694	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	147 250	10 664	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 250	10 664	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	147 219	18 358	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 140	13 887	7,8
Muud korrigeerimised	0	14 487	
Kokku korrigeerimised	6 140	28 374	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 005	-695 994	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-82 807	172 796	
Laekunud intressid	999	1 481	
Kokku rahavood äritegevusest	66 546	-474 985	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 164	0	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-7 852	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 016	0	
Kokku rahavood	45 530	-474 985	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	517 839	995 369	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	45 530	-474 985	
Valuutakursside muutuste mõju	-4 276	-2 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	559 093	517 839	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	281 211	28 121	1 061 465	1 370 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 664	10 664
31.12.2010	281 211	28 121	1 072 129	1 381 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	147 250	147 250
Muud muutused omakapitalis	-17 211	0	17 211	0
31.12.2011	264 000	28 121	1 236 590	1 528 711

Täiendav informatsioon on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 278 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, amortisatsiooni määraga 20-40%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetava väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

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

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja

realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarede ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringusja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 264	7 067	
Muud nõuded	1 453 762	1 435 965	
Muud nõuded	44 261	18 504	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 409 501	1 417 461	20
Ettemaksed	4 061	14 051	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 462 087	1 457 083	

Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksest (2011: käibemaksu ettemaksest). Informatsioon maksuvõlgade kohta on toodud lisas 3.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	25
Käibemaks	3 664	0	5 393	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 960	0	8 162
Erisoodustuse tulumaks	0	1 447	0	1 016
Sotsiaalmaks	0	18 421	0	16 408
Kohustuslik kogumispension	0	785	0	602
Töötuskindlustusmaksed	0	984	0	883
Ettemaksukonto jääk	600		1 674	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 264	30 597	7 067	27 096

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 852	0	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	43 388	40 026	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	51 240	40 026	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11937023	Mustika Ärikeskuse OÜ	Eesti	Kinnsvaainvesteeringud	0	100
12210613	Tanassilma Logistics OÜ	Eesti	Kinnsvaainvesteeringud	0	100
12208680	Tammsaare Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Kinnsvaainvesteeringud	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	31.12.2011
Mustika Ärikeskuse OÜ	0	2 740	2 740
Tanassilma Logistics OÜ	0	2 556	2 556
Tammsaare Kaubanduskeskuse OÜ	0	2 556	2 556
Kokku	0	7 852	7 852

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mustika Ärikeskuse OÜ	100	26.05.2011	2 740
Tanassilma Logistics OÜ	100	21.12.2011	2 556
Tammsaare Kaubanduskeskuse OÜ	100	28.12.2011	2 556

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2009	46 656	46 656	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-6 630	-6 630	19
31.12.2010	40 026	40 026	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 026	40 026	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 362	3 362	19
31.12.2011	43 388	43 388	

24.02.2005 osteti East Capital Baltic Property Fund AB ja East Capital Baltic Property Investors AB aktsiaid summas 66 000 eurot. Kuigi osalus East Capital Baltic Property Fundis ületab 50%, ei ole seda investeeringut kajastatud tütarettevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõtte selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	42 782	0	0	42 782
Akumuleeritud kulum	-18 295	0	0	-18 295
Jääkmaksumus	24 487	0	0	24 487
Amortisatsioonikulu	-9 025	0	0	-9 025
Muud muutused	-14 486	0	0	-14 486
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 991	0	0	4 991
Akumuleeritud kulum	-4 015	0	0	-4 015
Jääkmaksumus	976	0	0	976
Ostud ja parendused	3 427	9 737	9 737	13 164
Amortisatsioonikulu	-1 547	0	0	-1 547
31.12.2011				
Soetusmaksumus	8 418	9 737	9 737	18 155
Akumuleeritud kulum	-5 562	0	0	-5 562
Jääkmaksumus	2 856	9 737	9 737	12 593

Muu materiaalse põhivara all on kajastatud kontorimööbel ja arvutid.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	27 593	27 593
Akumuleeritud kulum	-12 076	-12 076
Jääkmaksumus	15 517	15 517
Amortisatsioonikulu	-4 863	-4 863
31.12.2010		
Soetusmaksumus	27 593	27 593
Akumuleeritud kulum	-16 939	-16 939
Jääkmaksumus	10 654	10 654
Amortisatsioonikulu	-4 593	-4 593
31.12.2011		
Jääkmaksumus	6 061	6 061

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	6 363	6 508
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	10 399	6 363
1-5 aasta jooksul	0	17 085

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 751	33 259	
Võlad töövõtjatele	52 817	41 679	
Maksuvõlad	30 597	27 096	3
Muud võlad	241 198	290 083	
Muud viitvõlad	131 021	172 255	
Kohustused seotud osapooltele	110 177	117 828	20
Kokku võlad ja ettemaksed	362 363	392 117	

2011.a. on kajastatud muude viitvõlgade all juhtimisteenuse allahindlus summas 65 000 EUR (2010: 65 000 EUR), mis kuulub tagastamisele 2012. aastal (lisa 14), väljamaksmata boonused töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 64 700 EUR (2010: 101 745 EUR) ning muudest viitvõlgadest 1 321 EUR (2010: 5 510 EUR).

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2010
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus	253 000	0	253 000
Kokku eraldised	253 000	0	253 000
	31.12.2010	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2011
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus	253 000	-53 000	200 000
Kokku eraldised	253 000	-53 000	200 000

2008. aastal ostis East Capital Holding AB välja Arco Real Estate ASilt 50%lise osaluse, saades East Capital Real Estate AS ainuaktsionäriks. Sama tehinguga võeti üle Arco grupi maaklerlepingud, millest ühel juhul on tegemist kahjuliku lepinguga. Tulenevalt eeltoodust on arvestatud kahjuliku lepingu väärtuseks 2011.aastal 200 000 EUR (2010: 253 000 EUR), lisa 14.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	264 000	281 211
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustab 1 236 590 (2010: 1 072 129) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 259 684 (2010: 225 147) eurot. Seega saaks 2011. aastal dividendidena välja maksta 976 906 (2010: 846 982) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 218	127 482
Rootsi	1 377 364	1 377 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 532 582	1 504 846
Kokku müügitulu	1 532 582	1 504 846
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 398 967	1 377 364
Raamatupidamisteenus	94 361	92 566
Konsultatsiooniteenus	39 254	34 916
Kokku müügitulu	1 532 582	1 504 846

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-2 978	
Tööjõukulud	-28 884	-33 684	17
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-108 484	-109 628	
Juhtimisteenuse allahindlus	-65 000	-65 000	10
Garantiikohustused kahjulikust lepingust	-316 043	-437 420	11
Konsultatsiooniteenus	-114 000	-114 000	
Muud	0	-1 233	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-632 411	-763 943	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Reklaamikulud	-3 351	-861
Kokku turustuskulud	-3 351	-861

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üür ja rent	-24 483	-18 988	
Mitmesugused bürookulud	-56 527	-102 550	
Lähetuskulud	-15 035	-16 848	
Tööjõukulud	-454 030	-491 325	17
Amortisatsioonikulu	-6 002	-13 887	8,7
Muud	-85 601	-50 227	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-107 677	-28 460	
Kokku üldhalduskulud	-749 355	-722 285	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-361 474	-393 556
Sotsiaalmaksud	-121 440	-131 453
Kokku tööjõukulud	-482 914	-525 009
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7	-34
Muud	-239	-215
Kokku muud ärikulud	-246	-249

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	3 362	-6 630	6
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	3 362	-6 630	
Intressitulud	945	1 481	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 276	-2 545	
Kokku finantstulud ja -kulud	31	-7 694	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	East Capital Holding AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	East Capital
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 409 501	110 177	1 417 461	117 828

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 177	0	109 628	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	484 905	1 531 982	561 131	1 556 597

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	149 109	220 956

East Capital Real Estate AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaetevõtja ning emaeetevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetevõtte teised tütarettevõtted)
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

East Capital Real Estate AS on ostanud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Private Equity AB) ja juhtkonnaga seotud ettevõtetelt (Kerese Keskuse OÜ, EPF Litone UAB, Dantes Nami SIA, EPF Latone, Miflat OÜ).

East Capital Real Estate AS on müünud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttele (East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital International AB, EPF TopSpa OÜ, EPF Neli OÜ, EPF Metal OÜ, EPF Portus OÜ, EPF Papiniidu OÜ, Nurmenuku Kaubanduskeskuse OÜ, Norbert AS, Tanassilma OÜ, Tammsaare Ärimaja OÜ, JEWE Keskuse OÜ, Jõhvi Tsentraal OÜ, Kerese Keskuse OÜ, Laulasmaa Invest OÜ).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja boonused) kogusummas 149 tuhat eurot (2010: 221 tuhat eurot). Juhtkonna liikmed ei ole saanud pensioniga seotud õigusi. Nõukogu liikmetele ei makstud palka, boonuseid ega muidu hüvitisi.

Aruande digitaalallkirjad

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	23.04.2012
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	23.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EAST CAPITAL REAL ESTATE AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EAST CAPITAL REAL ESTATE AS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

23. aprill 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	23.04.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	23.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 089 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 250
Kokku	1 236 590
Jaotamine	
Kokku	1 236 590

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1398967	91.28%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	94361	6.16%	Ei
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	39254	2.56%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Faks	+372 6406660
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com
Veebilehe aadress	www.eastcapital.com