

298140

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

27 -06- 2008

Imbi Hundi

.....

AS ECE European City Estates

Majandusaasta aruanne
2007

AS ECE European City Estates

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2007

Ärinimi:	AS ECE European City Estates
Äriregistri kood:	11059628
Aadress:	Toom-Kooli 7-18, Tallinn 10130
Telefon:	+372 6 446 100
Faks:	+372 6 446 101
Elektronpost:	lembit@ece.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraala tegevus (EMTAK 68201)
Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Tegevjuht:	Lembit Tampere
Audiitor:	KPMG Baltics AS
Lisatud dokumendid:	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Aktsionäride nimekiri

Dokument koosneb 19 leheküljest

Juhataja:



SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	5
Bilanss	lk.	6
Kasumiaruanne	lk.	7
Rahavoogude aruanne	lk.	8
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel ksutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	lk.	10
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud	lk.	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara	lk.	12
Lisa 4. Pangalaenu ja tagatised	lk.	12
Lisa 5. Võlad kontserniettevõtetele	lk.	13
Lisa 6. Saadud ettemaksed	lk.	13
Lisa 7. Maksuvõlad	lk.	13
Lisa 8. Viitvõlad	lk.	13
Lisa 9. Müügitulu	lk.	13
Lisa 10. Müüdud kaupade kulu	lk.	14
Lisa 11. Üldhalduskulud	lk.	14
Lisa 12. Muud äritulud	lk.	14
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	lk.	14
Lisa 14. Tingimuslikud kohustused	lk.	15
Tegevjuhtkonna allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	lk.	16
Audiitori järeldusotsus	lk.	17
Kasumi jaotamise ettepanek	lk.	18
Aktsionäride nimekiri	lk.	19



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroo- ja ärihoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas. Rendipind kokku moodustab ca 7600 m².

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeperioodil moodustas ECE European City Estates AS müügitulu 18,5 miljonit krooni (kasv võrreldes eelneva perioodiga 2,7%) ning brutokasumiks kujunes 14 miljonit krooni (kasv 5%). Brutokasumi määr aruandeaasta lõpuks oli 76% müügitulust. Ettevõtte müügitulu koosnes 86% renditulust ning 14% teenuste müügist. Puhaskasum oli 20,9 miljonit krooni. Puhaskasumi suurus on viimasel kahel perioodil peamiselt mõjutanud kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv; 2007. aastal oli see võrreldes eelneva perioodiga 6,8%.

Peamised finantssuhtarvud	2007	2006
Müügitulu (mln kr)	18,5	17,9
Tulu kasv, %		
(müügitulu 2007 – müügitulu 2006)/ müügitulu 2006 * 100)	2,7	
Brutokasumi määr, % (brutokasum/müügitulu*100)	76,0	74,3
Puhaskasum (mln kr)	20,9	55,9
Kasumi kasv, %		
(puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006)/ puhaskasum 2006 * 100	-62,6	
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/müügitulu*100)	113,4	310,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, kordades		
(käibevara/lühiajalised kohustused)	0,34	0,16
ROA, % (puhaskasum/varad kokku*100)	8,7	24,8
ROE, % (puhaskasum/omakapital kokku*100)	21,8	74,4

Tegevuskeskkonna areng ja mõjud majandustulemustele

Hoolimata kinnisvarasektori üldise olukorra jähinemisest 2007. aastal, ei ole kvaliteetsete büroopindade turul aktiivsus langenud ning A kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsused on püsinud väga madal tasemel. Selline olukord on mõjutanud ka ECE European City Estates AS büroo- ja ärihoonet, mille täituvus nii 2006. kui ka 2007. aasta lõpus oli 100%. Lepingud on sõlmitud turutasemel rendihindadega. Prognooside kohaselt ei ole lähitulevikus oodata turul märkimisväärset ürihindade tõusu kuna lõpule jõuavad mitmed büroopindade uued arendusprojektid, pakkumine ja vakantsus suurenevad ning üldine majanduskasv pidurdub.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud EURIBORiga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade tõusust.

Kõik rendilepingud on sõlmitud kroonides, samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad kroonides, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.



Personal

Ettevõttes on üks põhikohaga töötaja, kes viibis 2007. aastal emapuhkusel. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega ning kõrge täituvuse hoidmine.

Lembit Tampere

juhatuse liige


_____ 24.03.2008

Dejan Mansfeld-Rupnik

juhatuse liige


_____ 24.03.2008

Juhataja: _____



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

AS ECE European City Estates tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS ECE European City Estates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 24.03.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS ECE European City Estates on jätkuvalt tegutsev.

Lembit Tampere

juhatuse liige


24.03.2008

Dejan Mansfeld-Rupnik

juhatuse liige


24.03.2008

Juhataja:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 24.03.2008

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISBILANSS

VARAD	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Kroonides			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		2 497 294	1 354 725
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		292 274	273 003
Ettemaksed teenuste eest		0	16 865
Käibevara kokku		2 789 568	1 644 593
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	239 300 000	224 000 000
Materiaalne põhivara (jääkväärtuses)			
Inventar		0	9 515
Materiaalne põhivara kokku	3	0	9 515
Põhivara kokku		239 300 000	224 009 515
VARAD KOKKU		242 089 568	225 654 108
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajal.pangal.tagasim.järgm.per.	4	6 654 015	6 810 525
Lühiajalised laenud ja kohustused	5	604 793	2 247 195
Muud kohustused	6	80 508	0
Võlakohustused kokku		7 339 316	9 057 720
Võlad ja ettemaksed			
Tarnijatele tasumata arved		512 051	567 687
Maksuvõlad	7	193 704	216 700
Viitvõlad	8	240 345	198 965
Võlad töötajatele		1 388	1 388
Võlad ja ettemaksed kokku		947 488	984 740
Lühiajalised kohustused kokku		8 286 804	10 042 460
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pangalaenud	4	117 107 580	121 581 688
Võlad kontsemiettevõtetele	5	20 638 672	18 800 553
Muud võlad	6	0	80 508
Pikaajalised kohustused kokku		137 746 252	140 462 749
Kohustused kokku		146 033 056	150 505 209
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		1 000 000	1 000 000
Reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide kasum		74 048 899	18 123 911
Aruandeaasta kasum		20 907 613	55 924 988
Omakapital kokku		96 056 512	75 148 899
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		242 089 568	225 654 108

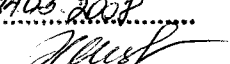
Juhataja:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG Tallinn

KASUMIARUANNE

	Lisa	2007	2006
Kroonides			
Müügitulu	9	18 467 232	17 990 298
Müüdud toodete kulu	10	4 433 474	4 626 614
Brutokasum		14 033 758	13 363 684
Üldhalduskulud	11	816 933	1 145 794
Muud äritulud	12	15 300 000	50 000 000
Muud ärikulud		800	800
Ärikasum		28 516 025	62 217 090
Muud intressi- ja finantstulud		84 218	35 147
Intressi- ja finantskulud		7 682 268	6 320 608
Kahjum valuutakursi muutustest		10 362	6 641
Kasum majandustegevusest		20 907 613	55 924 988
Aruandeaasta puhaskasum		20 907 613	55 924 988

Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

7/19

RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2007	2006
Ärikasum		28 516 025	62 217 090
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	3	9 515	13 802
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	12	-15 300 000	-50 000 000
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-2 406	1 698 714
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-48 749	-11 675 494
Makstud intressid		-6 584 172	-5 174 934
Kokku rahavood äritegevusest		6 590 213	-2 920 822
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud intressid		84 218	35 147
Kokku rahavood investeerimistegEVusest		84 218	35 147
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		0	1 502 074
Saadud laenude tagastamine		-5 531 862	-7 543 368
Netorahavood aruandeaasta finantseerimistegEVusest kokku		-5 531 862	-6 041 294
RAHA JÄÄGI MUUTUS KOKKU		1 142 569	-8 926 969
Raha jääk aruandeperioodi algul		1 354 725	10 281 694
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 142 569	-8 926 969
Raha jääk aruandeperioodi lõpul		2 497 294	1 354 725

Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2007	Muutus	31.12.2006	Muutus	31.12.2005
Aktiivkapital asutamisel	1 000 000		1 000 000		1 000 000
Reservkapital	100 000		100 000	100 000	0
Eelmiste per. kasum	74 048 899	55 924 988	18 123 911	16 270 127	1 853 784
Aruandeaasta kasum	20 907 613	-55 924 988	55 924 988	-16 370 127	16 370 127
Omakapital aruandeaastal	96 056 512		75 148 899		19 223 911

AS ECE European City Estates koosneb 1 000 lihtaktsiast nominaalväärtusega 1 000 krooni.

Juhataja: _____



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS ECE European City Estates 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS ECE European City Estates kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Ostjatelt laekumata nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata nõudesummad hinnatakse individuaalselt. Laekumata summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Varem kuludesse kantud lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Välisvaluutapõhiste tehingute hindamine

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Eesti Panga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva Eesti Panga kursi alusel.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis varasid kasutusajaga üle ühe aasta ning maksumusega üle 10 000 krooni. Materiaalsed põhivarad kajastatakse jääkmaksumuses. Põhivarasid

Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 14.03.2008.....

Signature/allkiri..... .....

KPMG, Tallinn

10/19

amortiseeritakse lineaarselt nende eeldatava kasutusaja jooksul. Ehituse finantseerimiseks võetud laenu intressid kapitaliseeritakse lõpetamata ehituse maksumusse. Olulisemad amortisatsiooninormid põhivara rühmade järgi:

- inventar 35%

Jooksvad remonditööd ja põhivara väheolulised objektid kantakse kuludesse nende soetamisel.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulude arvestus

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendidena 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas nr. 14.

Lisa 2. KINNISVARAINVESTEERINGUD

28. novembril 2001.a. kanti Tallinna Linnakohtu kinnistusameti Tallinna kinnistusjaoskonnas OÜ ECE Ärimaja omandisse kinnistu Tallinnas Liivalaia tn. 13/15 ja kinnistu Tallinnas Tatari tn.38. Liivalaia 13/15 asuva kinnistu ostuhinnaks oli 3 974 400 krooni ja Tatari 38 asuva kinnistu ostuhinnaks oli 3 070 680 krooni. 01.01.2003. a. seisuga klassifitseeriti antud kinnistud ümber kinnisvarainvesteeringuks maksumusega 7 045 080 krooni. Vastavalt kasutuslubade saamisele võeti kinnisvarainvesteeringuna arvele ka hoone asukohaga Liivalaia 13/15. Seoses OÜ ECE Ärimaja ja AS ECE European City Estates ühinemisega 21.06.2005, kajastub kinnisvarainvesteering AS ECE European City Estates bilansis.

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	7 045 080	166 954 920	174 000 000
Üleshindlus õiglasele väärtusele	0	50 000 000	50 000 000
Investeeringu õiglase väärtus 31.12.2006	7 045 080	216 954 920	224 000 000
Üleshindlus õiglasele väärtusele	0	15 300 000	15 300 000
Investeeringu õiglase väärtus 31.12.2007	7 045 080	232 254 920	239 300 000

Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse on kapitaliseeritud 13 526 494 krooni laenuintresse. Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringu kasutusrendi tingimustel rendile andnud.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud sõltumatu kinnisvarafirma Ober Hausi poolt ning hindamisel on kasutatud turutehingute võrdluse meetodit ja tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetod).

Kinnisvarainvesteeringu renditulu ja investeeringu haldamisega otseselt seotud kulud

	2007	2006
Renditulu	15 884 324	15 691 610
Haldamisega otseselt seotud kulud		
kommunaalkulud	2 077 438	1 871 775
telefon	36 064	35 691
valve	859 560	650 580
maamaks	30 175	30 175
kindlustus	97 336	277 852
ostetud kaubad	0	31
muud teenused	1 323 386	1 746 710
Kulud kokku	4 423 959	4 612 814

Lisa 3. MATERIAALNE PÕHIVARA

	Inventar
Soetusmaksumus 31.12.2005	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	16 097
Aruandeperioodi kulum	13 800
Soetusmaksumus 31.12.2006	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	29 897
Aruandeperioodi kulum	9 515
Soetusmaksumus 31.12.2007	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	39 412
Põhivara jääkväärtus 31.12.2005	23 317
Põhivara jääkväärtus 31.12.2006	9 515
Põhivara jääkväärtus 31.12.2007	0

Lisa 4. PANGALAENUD JA TAGATISED

Pikaajalise pangalaenu kasutamise sihtotstarve oli Erste Bank der österreichischen Sparkasse AG-lt (Austria, Viin) võetud laenu refinantseerimine. Erste Bank-lt võetud laenu kasutati ehituse finantseerimiseks. AS UniCredit Bank Eesti filiaali laenu tagastamise alguskuupäev oli 20.10.2005, laenu tagastamise lõpptähtpäev on 20.09.2020. Laenu intressimäär on 3-kuu Euribor pluss fikseeritud intressi marginaal suuruses 0,95% aastas.

Laenu tagatis on esimese järjekorra ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13/15, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn, summas 187 700 000 krooni. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2007 on 239 300 000 krooni.

	31.12.2007	31.12.2006
Finantseerimislaen	123 761 595	128 392 213
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	6 654 015	4 630 618

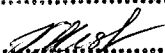
Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG Tallinn

12/19

Lisa 5. VÖLAD KONTSEERNIETTEVÖTETELE**Lühiajalised kohustused**

	Int. %	31.12.2007	31.12.2006
AS Eurox	6	0	279 836
ECE Immobilien- und Beteiligungsm. GmbH	6	0	839 500
ECE Capital OÜ	4	604 793	1 127 859
Kokku		604 793	2 247 195

Pikaajalised kohustused

	Int. %	Tagast.kp.	31.12.2007	31.12.2006
AS Eurox	6	31.12.2011	5 159 672	4 600 000
ECE Immobilien- und Beteiligungsm. GmbH	6	31.12.2011	15 479 000	13 800 000
ECE Capital OÜ	4	20.06.2008	0	400 553
Kokku			20 638 672	18 800 553

Kontserniettevõtetevahelised käibed on kirjeldatud lisas 13.

Lisa 6. SAADUD ETTEMAKSED

Saadud ettemakse summas 80 508 krooni on OÜ IT Alise poolt tasutud tagatisdeposiit. Leping on sõlmitud tähtajaliselt kuni 01.08.2009.a. kuid kuulub tagastamisele 2008.a. seoses OÜ IT Alise rendilepingu lõppemisega ennetähtaegselt.

Lisa 7. MAKSUVÖLAD

	31.12.2007	31.12.2006
	Kohustused	Kohustused
Käibemaks	193704	211 916
Sotsiaalmaks	0	3 002
Kinnipeetud tulumaks	0	996
Töötuskindlustusmaksed	0	59
Kogumispensionimakse	0	130
Ettevõtte tulumaks	0	597
Kokku	193 704	216 700

Lisa 8. VIITVÖLAD

	31.12.2007	31.12.2006
UniCredit Bank laenu intress	240 345	198 965
Kokku	240 345	198 965

Lisa 9. MÜÜGITULU

	EMTAK	2007	2006
Osutatud kommunaalteenused	68201	2 582 908	2 298 688
Renditulu	68201	15 884 324	15 691 610
Kokku		18 467 232	17 990 298

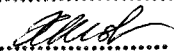
Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 24.03.2009.....

Signature/allkiri..... .....

KPMG. Tallinn

13/19

Lisa 10. MÜÜDUD KAUPADE KULU

Müüdnud kaupade kulu koosneb kinnisvarainvesteeringuga otseselt seotud kuludest.

	2007	2006
Kinnisvara rendiga seotud kaubad ja materjalid	0	30
Elektrienergia	1 346 107	1 287 821
Soojusenergia	601 843	459 303
Vesi ja kanalisatsioon	129 488	124 650
Ostetud teenused	1 323 386	1 746 710
Valve	859 560	650 580
Telefon, post	36 064	35 691
Maamaks	30 175	30 175
Kindlustus	97 336	277 852
Amortisatsioon	9 515	13 802
Kokku	4 433 474	4 626 614

Lisa 11. ÜLDHALDUSKULUD

	2007	2006
Auto kulud	19 577	78 164
Panga teenustasud	22 263	10 888
Riigilõivud, juriidilised teenused	173 172	537 029
Audiitorkontroll	95 000	28 900
Juhtimisteenused	504 000	300 000
Tööjõukulud	0	143 380
Muud kulud	2 921	47 433
Kokku	816 933	1 145 794

Lisa 12. MUUD ÄRITULUD

	2007	2006
Tulu kinnisvarainvesteeringu üleshindlusest	15 300 000	50 000 000
Kokku	15 300 000	50 000 000

Informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta on avalikustatud lisas 2.

Lisa 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Seotud osapooleks loetakse AS Eurox ja ECE European City Estates AG kontserni kuuluvaid ettevõtteid, juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nende lähikondlasi. Laenude ja intresside kohustused on avalikustatud lisas 5.

Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Ostetud teenuste käibed ja kohustused	2007 ost	31.12.2007 kohustus	2006 ost	31.12.2006 kohustus
AS Eurox	462 609	45 383	56 190	6 797
ECE Capital OÜ	0	0	28 800	33 984
ECE European City Estates AG	129 084	0	523 509	131 953
Kokku	591 693	45 383	608 499	172 734

Lisa 14. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 94 956 512 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 19 940 868 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 75 015 644 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2007.

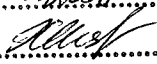
Juhataja: _____



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24.03.2008.....

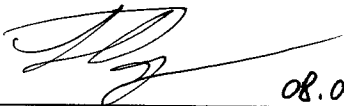
Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

TEGEVJUHTKONNA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS ECE European City Estates tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

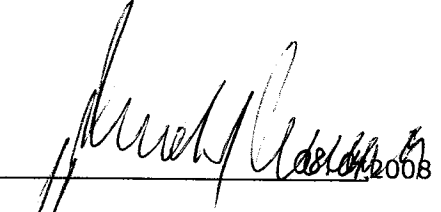
Tegevjuhtkond:

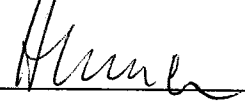
Lembit Tampere juhatuse liige  08.04.2008

Dejan Mansfeld-Rupnik juhatuse liige  08.04.2008

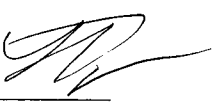
Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Christian Humer nõukogu liige  08.04.2008

Rudolf Humer nõukogu liige  08.04.2008

Aadi Remmik nõukogu liige  08.04.2008

Juhataja: 

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS ECE European City Estates aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 15 esitatud AS ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 24. märts 2008

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek**2007**

Eelmiste perioodide kasum	74 048 899
2007.a. aruandeaasta kasum	20 907 613
Kokku jaotamata kasum 31.12.2007	94 956 512

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide kasumiks jääb 94 956 512 krooni.

Lembit Tampere

juhatuse liige

 24.03.2008

Dejan Mansfeld-Rupnik

juhatuse liige

 24.03.2008

Juhataja: _____



Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS ECE European City Estates üle 10 % aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitatud üldkoosoleku toimumise 08.04.2008.a. seisuga oli alljärgnev:

1. ECE Capital OÜ

Registrikood:	10925006
Aadress:	Toom-Kooli 7-18, Tallinn 10130, Eesti Vabariik
Aktsia liik:	nimeline lihtaktsia
Aktsiate arv:	750
Aktsia nimiväärtus:	1 000
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	26.02.2008

2. AS Eurox

Registrikood:	11122663
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn 10118, Eesti Vabariik
Aktsia liik:	nimeline lihtaktsia
Aktsiate arv:	250
Aktsia nimiväärtus:	1 000
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	01.12.2005