

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänavatalu nimi, Liivalaia 13

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthumber: 10118

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 671 560

faks: 372 6 272 027

e-posti aadress: ece@arealis.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	16

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. Üüripind kokku moodustab ca 7600 m².

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeperioodil moodustas ECE European City Estates AS müügitulu 17,2 miljonit krooni (vähenemine võrreldes eelneva perioodiga 19,1%). Brutokasumi määr aruandeaasta lõpuks oli 71% müügitulust. Ettevõtte müügitulu koosnes 85,7% renditulust ning 14,3% teenuste müügist.

Peamised finantssuhtarvud	2009	2008
Müügitulu (mln kr)	17,2	21,3
Brutokasumimäär	71%	66,5%
Puhaskasum / -kahjum (mln kr)	7,3	-30,4
Puhasrentaablus	42,4%	-
Likviidsuskordaja	0,6	0,4
ROA	3,5%	-
ROE	10%	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Ülevaade aktsiaseltsi 2009. aasta tegevusest

2009. aasta jooksul oli olemasolevate üürnike osas nii lahkujaid kui ka üüripinda juurde soovivaid üürnikke. Peamiseks muutuseks oli ankurrentniku, Ettevõtlike Arendamise Sihtasutus (EAS), lahkumine seoses nende oma uue büroomaja valmimisega.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajaliste pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest.

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad Eesti kroonides, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Personal

Ettevõttes on üks põhikohaga töötaja, kes viibis 2009. aastal emapuhkusel. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on jätkata ettevõtte põhitegevusega ning leida üürnikud vabadele üüripindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS ECE European City Estates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS ECE European City Estates on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 713 030	237 879	
Nõuded ja ettemaksed	2 231 852	2 442 065	2
Kokku käibevara	3 944 882	2 679 944	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 129 320	3 129 320	5
Kinnisvarainvesteeringud	203 974 000	203 974 000	3
Kokku põhivara	207 103 320	207 103 320	
Kokku varad	211 048 202	209 783 264	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 853 415	5 512 683	5
Võlad ja ettemaksed	866 475	1 075 316	6
Kokku lühiajalised kohustused	6 719 890	6 587 999	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	131 352 681	137 536 088	5
Kokku pikaajalised kohustused	131 352 681	137 536 088	
Kokku kohustused	138 072 571	144 124 087	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	8
Ülekurss	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 559 177	94 956 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 316 454	-30 397 335	
Kokku omakapital	72 975 631	65 659 177	
Kokku kohustused ja omakapital	211 048 202	209 783 264	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	17 237 205	21 305 032	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 006 081	-7 136 001	10
Brutokasum (-kahjum)	12 231 124	14 169 031	
Turustuskulud	-21 492	0	
Üldhalduskulud	-224 794	-445 447	11
Muud äritulud	3	26 505	
Muud ärikulud	-102	-35 332 054	
Äri kasum (-kahjum)	11 984 739	-21 581 965	
Finantstulud ja -kulud	-4 668 285	-8 815 370	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 316 454	-30 397 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 316 454	-30 397 335	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 984 739	-21 581 965	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-6 366	35 299 160	
Kokku korrigeerimised	-6 366	35 299 160	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	146 880	-86 458	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-249 514	31 131	6
Kokku rahavood äritegevusest	11 875 739	13 661 868	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-3 129 320	
Antud laenud	0	-2 000 000	
Laekunud intressid	460 175	117 938	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	460 175	-5 011 382	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	40 336 320	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 842 675	-40 049 972	5
Makstud intressid	-5 018 088	-11 196 249	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 860 763	-10 909 901	
Kokku rahavood	1 475 151	-2 259 415	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	237 879	2 497 294	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 475 151	-2 259 415	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 713 030	237 879	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	100 000	94 956 512	96 056 512
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-30 397 335	-30 397 335
31.12.2008	1 000 000	100 000	64 559 177	65 659 177
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	7 316 454	7 316 454
31.12.2009	1 000 000	100 000	71 875 631	72 975 631

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2009. 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.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009. aastal täpsustati kulude klassifitseerimise põhimõtteid.

Emaettevõtte poolt osutatavat haldusteenust kajastatakse kasumiaruande kirjel "müüdud toodangu kulud". Haldusteenuste kajastamine "müüdud toodangu kuludes" iseloomustab paremini kulude suhet müügituludesse.

Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi andmeid järgmiselt:

Müüdud toodangu (kaupade,teenuste)kulu	+384 000 krooni
Üldhalduskulud	-384 000 krooni

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Eesti Panga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kui 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.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Täiendavat infot vaata lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 10 000 krooni 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 12.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Ettevõtte tulumaks

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 lisas 7.

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.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	189 832	320 648	
Nõuded kontserniettevõttele	42 020	46 698	12
Lühiajaline laen kontserniettevõttele	2 000 000	2 000 000	12
Intressinõuded	0	63 333	12
Muud nõuded	0	11 386	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 231 852	2 442 065	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007	239 300 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-35 326 000	
31.12.2008	203 974 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	
31.12.2009	203 974 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 780 356	17 423 865
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 006 081	7 136 001

Vt ka lisasid 9 ja 10.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtus erines ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusest marginaalses ulatuses. Johtuvalt sellest otsustas juhatus 31.12.2009 seisuga mitte muuta ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	39 412	39 412	39 412
Akumuleeritud kulum	-39 412	-39 412	-39 412
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2008			
Soetusmaksumus	39 412	39 412	39 412
Akumuleeritud kulum	-39 412	-39 412	-39 412
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2009			
Soetusmaksumus	39 412	39 412	39 412
Akumuleeritud kulum	-39 412	-39 412	-39 412
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	5 853 415	5 853 415	0	
Lühiajalised laenud kokku	5 853 415	5 853 415	0	
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	129 602 681	0	129 602 681	
Laenud emaettevõtelt	1 750 000	0	1 750 000	
Pikaajalised laenud kokku	131 352 681	0	131 352 681	
Laenukohustused kokku	137 206 096	5 853 415	131 352 681	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	4 712 683	4 712 683	0	
Laenud emaettevõtelt	800 000	800 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	5 512 683	5 512 683	0	
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	135 786 088	0	135 786 088	
Laenud emaettevõtelt	1 750 000	0	1 750 000	
Pikaajalised laenud kokku	137 536 088	0	137 536 088	
Laenukohustused kokku	143 048 771	5 512 683	137 536 088	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	7 045 080	196 928 920	203 974 000
31.12.2008	7 045 080	196 928 920	203 974 000

Pangalaenud on saadud AS-lt Unicredit Bank Eesti filiaal.

Laenud on saadud ehituse finantseerimiseks ja AS-lt Arealis ja ECE Immobilien- und Beteiligungsmanagement GmbH-lt saadud laenude tagastamiseks.

- 1) laenu intressimäär on 6-kuu Euribor pluss fikseeritud intressi marginaal suuruses 1,25% aastas.
- 2) laenu intressimäär on 6-kuu Euribor pluss fikseeritud intressi marginaal suuruses 2,2% aastas.

Tagastamise lõpptähtpäev on 20.07.2011.

Laenude tagatisteks on:

- 1) Esimese järjekoha ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn, summas 187 700 000 krooni.
- 2) Tagatisdeposiit summas 200 000 EUR (3 129 320 EEK), intressimääruga 6-kuu Talibor miinus 1%, kehtivusajaga 31.12.2008 - 20.07.2011

Tagatisdeposiit on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Laenud emaettevõtelt on saadud intressimääruga 10% ja alusvaluutaks on EEK.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	359 161	518 194	
Maksuvõlad	148 478	233 981	
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	50 400	48 597	12
Võlad kontserniettevõtetele	5 142	16 652	12
Intressivõlad	297 177	256 504	
Muud võlad	6 117	1 388	
Kokku võlad ja ettemaksed	866 475	1 075 316	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 oli 71 875 631 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 15 093 883 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 56 781 748 krooni.

Lisa 8 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 237 205	21 305 032
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	17 237 205	21 305 032
Kokku müügitulu	17 237 205	21 305 032
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	14 780 356	17 423 865
Kommunaalteenused	2 456 849	3 881 167
Kokku müügitulu	17 237 205	21 305 032

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 11 645 548 krooni.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	5 006 081	7 136 001
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 006 081	7 136 001

Lisa 11 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Raamatupidamisteenused	120 000	120 000
Panga teenustasud	5 065	218 577
Audiitorkontoll	65 000	35 000
Muud kulud	34 729	71 870
Kokku üldhalduskulud	224 794	445 447

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	AS Arealis
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 989 466	0	2 600 014
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 042 020	5 142	2 110 031	16 652

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	631 649	0	720 907
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 379 640	103 508	2 220 860	355 736

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist ja edasimüüdud kommunaalteenustest. Emaettevõtte osutab haldus- ja raamatupidamisteenust.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2 ja 6.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2009. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	03.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud Aktsiaselts ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, 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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Aktsiaselts ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 04.mai 2010

KPMG Baltics AS
Tegevusluba nr.17
Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Andris Jegers
Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	04.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 559 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 316 454
Kokku	71 875 631

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17237205	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	ece@arealis.com