

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: EAST CAPITAL REAL ESTATE AS**registrikood: 11085028**

tänava/talu nimi, Jõe 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: 6 406 650

faks: 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2009. aasta, East Capital Real Estate ASi (edaspidi „ECRE“) viiendal majandusaastal jätkas oma peamisel tegevusalal, milleks on kinnisvara omavate ettevõtete valitsemine ja juhtimisteenuse osutamine.

ECRE valitses aruandeaastal East Capital Baltic Property Fund AB. Valitsetavad ettevõtted tegutsevad Balti riikides, investeerivad rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ning kinnisvara arendusega seotud riske ei võta.

East Capital Baltic Property Fund AB (edaspidi „ECBPF“) - on mais 2005 loodud, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPFI eesmärgiks oli investeerida Balti riikide rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse kuni septembrini 2007. Omakapitali tootluse sihiks aastast on üle 15% ja ECBPFI osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 55,1 miljonit eurot. 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 väikeosanike 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 hõlmas ECRE aruande koostamise seisuga kokku 17 objekti, millest 11 asub Eestis ning Lätis 3 ja Leedus 3.

Tulud, kulud ja kasum

ECRE viienda tegevusaasta müügitulu oli 23,6 miljonit krooni, mis koosnes valitsemistasust, raamatupidamisteenuse ja juriidilise teenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud, sisseostetavad konsultatsioonid ja garantiilepingutest tulenevad tasud.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2008
Müügitulu (tuh kr)	23 575	27 119
Puhaskasum (tuh kr)	2 954	3 421
Puhasrentaablus	13%	12%
ROA	10%	12%
ROE	14%	18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas detsember 2009 seisuga seitse palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 3 875 tuh. krooni.

2009. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kelle tasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 2 145 tuh krooni.

Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Real Estate AS-i 2010. aasta peamiseks eesmärgiks on East Capital Baltic Property Fund AB varade efektiivne majandamine ja tuluse säilitamine järgneva paari aasta keerulistes majanduslikes oludes. Majanduslangus ja pankade poolse karmistunud finantseerimise tingimused kõikides ärivaldkondades, mõjutab otseselt enamuse rentnike maksevõimet ja vajadust äripindade järele. Lisaks eelnevale tuleb kohandada üldise turu rendimäärade langusega. Karmistunud turu tingimustes tuleb enam tähelepanu pöörata igapäevase rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et minimeerida suureneva vakantsuse ja vähenevate renditulude juures piisav maksevõime kreditoride ees.

Kaugemale tulevikku vaadates näeb ECRE potentsiaali saada lähiaastail Baltikumi suurimaks kinnisvarafondide valitsejaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	23 575 341	27 118 544	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 175 361	-11 665 805	3
Brutokasum (-kahjum)	12 399 980	15 452 739	
Turustuskulud	-35 884	-785	4
Üldhalduskulud	-9 151 878	-13 287 840	5, 6
Muud äritulud	0	2 425	
Muud ärikulud	-5 916	-7 951	7
Äri kasum (-kahjum)	3 206 302	2 158 588	
Finantstulud ja -kulud	-251 862	1 262 122	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 954 440	3 420 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 954 440	3 420 710	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 574 134	18 623 338	
Nõuded ja ettemaksed	11 908 458	7 701 911	10
Kokku käibevara	27 482 592	26 325 249	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	730 008	1 032 676	9
Materiaalne põhivara	383 147	524 357	11
Immateriaalne põhivara	242 781	331 494	12
Kokku põhivara	1 355 936	1 888 527	
Kokku varad	28 838 528	28 213 776	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 431 622	4 603 462	13
Eraldised	3 958 590	5 116 438	14
Kokku lühiajalised kohustused	7 390 212	9 719 900	
Kokku kohustused	7 390 212	9 719 900	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 400 000	4 400 000	15
Kohustuslik reservkapital	440 000	440 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 653 876	10 233 166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 954 440	3 420 710	
Kokku omakapital	21 448 316	18 493 876	
Kokku kohustused ja omakapital	28 838 528	28 213 776	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 206 302	2 158 588	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	229 923	196 521	11, 12
Kokku korrigeerimised	229 923	196 521	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 236 104	7 202 137	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 329 688	2 864 179	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 129 567	12 421 425	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-118 054	11, 12
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	3 520 485	
Laekunud intressid	236 515	449 257	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	236 515	3 851 688	
Kokku rahavood	-2 893 052	16 273 113	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 623 338	1 787 402	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 893 052	16 273 114	
Valuutakursside muutuste mõju	-156 152	562 822	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 574 134	18 623 338	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	4 400 000	440 000	10 233 166	15 073 166
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 420 710	3 420 710
31.12.2008	4 400 000	440 000	13 653 876	18 493 876
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 954 440	2 954 440
31.12.2009	4 400 000	440 000	16 608 316	21 448 316

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 15.

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 meetodit, 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka ettevõtte aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga 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.

Finantsinvesteeringud

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 kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade 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 turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

a)nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; b)investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumendid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistgevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana

kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmine:

muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäär aastas immateriaalse põhivara grupil „Arvuti tarkvara” on 25%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooniperioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20 000

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

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 õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Vahendatavate konsultatsiooni teenuste osas saldeeritakse konsultatsiooni teenuste pakkujate poolt esitatud arved klientidele edasitehtud arvetega,

kuna ettevõtte ei loe konsultatsiooni teenuste vahendamist oma põhitegevuseks.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. 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 aktsiakapitali suurendamiseks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 024 277	5 567 480
Rootsi	21 551 064	21 551 064
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	23 575 341	27 118 544
Kokku müügitulu	23 575 341	27 118 544
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Juhtimisteenus	21 551 064	25 165 161
Raamatupidamisteenus	1 547 630	1 858 350
Konsultatsiooniteenus	476 647	95 033
Kokku müügitulu	23 575 341	27 118 544

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tööjõukulud	-472 559	-18 905	6
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-1 522 612	-1 500 000	
Juhtimisteenuse allahindlused	-1 017 024	-1 017 024	
Garantiikohutused kahjulikust lepingust	-6 754 969	-9 129 876	
Muud	-1 408 197		
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 175 361	-11 665 805	

Lisa 4 Turustuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Reklaamikulud	-35 884	-785
Kokku turustuskulud	-35 884	-785

Lisa 5 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 491 864	-2 332 394	
Tööjõukulud	-6 028 223	-7 414 144	6
Amortisatsioonikulu	-229 922	-196 521	11, 12
Muud	-750 577	-1 419 353	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-651 292	-1 925 428	
Kokku üldhalduskulud	-9 151 878	-13 287 840	

Lisa 6 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-4 503 687	-5 127 449
Sotsiaalmaksud	-1 482 223	-1 667 824
Muud	-514 872	-637 776
Kokku tööjõukulud	-6 500 782	-7 433 049

Muude kulude all on kajastatud koolituskulud, lähetuskulud, töötajatele tehtud erisoodustused ning nendelt arvestatud maksud.

Lisa 7 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 557	-1 043
Muud	-3 359	-6 908
Kokku muud ärikulud	-5 916	-7 951

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-302 668	220 485
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-302 668	220 485
Intressitulud	206 958	478 815
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-156 152	562 822
Kokku finantstulud ja -kulud	-251 862	1 262 122

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2008	1 032 676	1 032 676
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-302 668	-302 668
31.12.2009	730 008	730 008

24.05.2005 osteti East Capital Baltic Property Fund AB ja East Capital Baltic Property Investors AB aktsiaid summas 1 032 676 krooni. Kuigi osalus East Capital Baltic Property Fund- Baltic States`is ületab 50%, ei ole seda investeeringut kajastatud tütaretevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõttel selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	11 617 774	6 236 294
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 187	659 185
Muud lühiajalised nõuded	45 110	589 461
Muud viitlaekumised	0	29 932
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	242 387	187 039
Kokku Nõuded ja ettemaksed	11 908 458	7 701 911

Lisa 11 Materiaalne põhivara (kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	628 293	628 293
Akumuleeritud kulum	-15 252	-15 252
Jääkmaksumus	613 041	613 041
Ostud ja parendused	41 105	41 105
Amortisatsioonikulu	-129 789	-129 789
31.12.2008		
Soetusmaksumus	669 398	669 398
Akumuleeritud kulum	-145 041	-145 041
Jääkmaksumus	524 357	524 357
Amortisatsioonikulu	-141 210	-141 210
31.12.2009		
Soetusmaksumus	669 398	669 398
Akumuleeritud kulum	-286 251	-286 251
Jääkmaksumus	383 147	383 147

Muu materiaalse põhivara all on kajastatud kontori renoveerimiskulud, kontori mööbel ja arvutid.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	354 787	354 787
Akumuleeritud kulum	-33 510	-33 510
Jääkmaksumus	321 277	321 277
Ostud ja parendused	76 949	76 949
Amortisatsioonikulu	-66 732	-66 732
31.12.2008		
Soetusmaksumus	431 736	431 736
Akumuleeritud kulum	-100 242	-100 242
Jääkmaksumus	331 494	331 494
Amortisatsioonikulu	-88 713	-88 713
31.12.2009		
Soetusmaksumus	431 736	431 736
Akumuleeritud kulum	-188 955	-188 955
Jääkmaksumus	242 781	242 781

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	837 867	251 686
Võlad töövõtjatele	514 756	705 725
Maksuvõlad	449 187	434 751
Muud võlad	13 300	13 218
Intressivõlad	26 066	82 535
Muud viitvõlad	1 590 446	3 115 547
Kokku võlad ja ettemaksed	3 431 622	4 603 462

Muude viitvõlgade suurim kajastatud võlg on East Capital Baltic Property Fund valitsemislepingust tulenev kulude hüvitamine, mida on arvestatud 2009 aasta kohta 1 522 610 krooni.

Lisa 14 Eraldised (kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2009	
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus	5 116 438	-1 157 848	3 958 590	
Kokku eraldised	5 116 438	-1 157 848	3 958 590	
	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2008
Boonustasud	1 373 673	-913 909	-459 764	0
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus		5 116 438		5 116 438
Kokku eraldised	1 373 673	4 202 529	-459 764	5 116 438

2008. aastal ostis East Capital Holding AB välja Arco Real Estate ASilt 50%lise osaluse, saades ainuosanikuks. Seoses selle tehinguga võttes üle Arco grupi maaklerlepingud. Tegemist on kahjuliku lepinguga ning vastavalt sellele on arvestatud kahjuliku lepingu väärtus.

Lisa 15 Aktsiakapital (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	4 400 000	4 400 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Põhikirja kohaselt on East Capital Real Estate ASi miinimumkapital 3 300 000 krooni ja maksimumkapital 13 200 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustab 16 608 316 (2008:13 653 876) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 3 487 746 (2008: 2 867 314) krooni. Seega saaks 2010. aastal dividendidena välja maksta 13 120 569 (2009: 10 786 562) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbulikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 16 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	East Capital Holding AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 662 884	577 436	6 235 309	80 454

	2009		2008
	Tulud	Kulud	Tulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		3 076 911	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 571 256	8 538 681	27 360 554

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	2 145 808	2 620 000

Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	26.02.2010
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	26.02.2010

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EAST CAPITAL REAL ESTATE AS 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 lisaasid.

Juhtkonna kohustused

Juhatusel 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 auditor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt EAST CAPITAL REAL ESTATE AS finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

26.02.2010

Urmo Kallakas

26.02.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Audiitor	26.02.2010
URMO KALLAKAS	Audiitor	26.02.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 653 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 954 440
Kokku	16 608 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	21551064	91.41%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	1547630	6.56%	Ei
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	476647	2.02%	Ei

Sidevahendid

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