

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänav a nimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: ece@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroohoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas.

Ülevaade aktsiaseltsi 2022. aasta tegevusest

2022. aastal tegeles ettevõtte aktiivselt Liivalaia tn 13 büroohoonesse uute üürnike otsimisega ja hoone renoveerimistööde teostamisega. Sama tegevusega jätkatakse ka järgneval majandusaastal. Venemaa poolt Ukraina vastu alustatud sõjalise agressiooni põhjustatud riskide suurenemine ning hüppeline energiahindade kasv avaldasid 2022. aastal olulist mõju vakantsete ruumide üürile andmise protsessi tulemuslikkusele, kuna paljud üürihuvilised lükkasid seoses ebakindlusega pikaajaliste lepingute sõlmimise otsused edasi.

2022. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2022. aastal 888 112 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2022. aasta kahjumiks kujunes 20 729 eurot, mis sisaldab kinnisvarainvesteeringu allahindlust summas 473 106 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuh eur)	888	877
Brutokasumimäär	69%	67%
Puhaskasum (-kahjum) (tuh eur)	-21	-123
Likviidsuskordaja	4,17	3,84

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$
- Likviidsuskordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski. Pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud intressimäärade muutustest.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2022. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2023

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 972	964	
Nõuded ja ettemaksed	1 931 502	1 731 979	2
Varud	3 838	0	
Kokku käibevarad	1 966 312	1 732 943	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	172 000	0	4
Nõuded ja ettemaksed	6 504 182	6 616 556	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 030 000	14 420 000	3
Immateriaalsed põhivarad	1 065	1 065	
Kokku põhivarad	20 707 247	21 037 621	
Kokku varad	22 673 559	22 770 564	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	357 504	376 424	4
Võlad ja ettemaksed	113 803	75 053	5
Kokku lühiajalised kohustised	471 307	451 477	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 312 604	8 408 710	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 312 604	8 408 710	
Kokku kohustised	8 783 911	8 860 187	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 840 074	13 962 981	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 729	-122 907	
Kokku omakapital	13 889 648	13 910 377	
Kokku kohustised ja omakapital	22 673 559	22 770 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	888 112	877 158	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-276 936	-290 337	9
Brutokasum (-kahjum)	611 176	586 821	
Turustuskulud	-7 291	-140	
Üldhalduskulud	-34 492	-14 071	
Muud äritulud	5 675	0	
Muud ärikulud	-473 693	-632 624	3
Äri kasum (kahjum)	101 375	-60 014	
Intressitulud	245 135	257 366	
Intressikulud	-367 239	-320 259	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 729	-122 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 729	-122 907	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	101 375	-60 014	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	789	
Muud korrigeerimised	473 106	632 592	3
Kokku korrigeerimised	473 106	633 381	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-73 421	-220 654	2
Varude muutus	-3 838	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 844	-3 155	5
Kokku rahavood äritegevusest	512 066	349 558	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-83 106	-22 592	3
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-172 000	0	4
Antud laenude tagasimaksed	189 200	196 156	10
Laekunud intressid	42 207	4 045	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 699	177 609	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	224 000	147 850	10
Saadud laenude tagasimaksed	-339 026	-367 863	4
Makstud intressid	-343 333	-307 571	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-458 359	-527 584	
Kokku rahavood	30 008	-417	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	964	1 381	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30 008	-417	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 972	964	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	63 912	6 391	13 962 981	14 033 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-122 907	-122 907
31.12.2021	63 912	6 391	13 840 074	13 910 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-20 729	-20 729
31.12.2022	63 912	6 391	13 819 345	13 889 648

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

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.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

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.

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

Raha

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

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Aruandekuupäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot vaata lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

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

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

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 10.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed 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

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 287	14 287	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 766 962	0	1 766 962	0	10
Laenu nõuded	4 737 220	0	4 737 220	0	10
Intressinõuded	1 917 215	1 917 215	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 435 684	1 931 502	6 504 182	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 250	16 250	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 690 136	0	1 690 136	0	10
Laenu nõuded	4 926 420	0	4 926 420	0	10
Intressinõuded	1 714 287	1 714 287	0	0	10
Muud lühiajalised nõuded	1 442	1 442	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 348 535	1 731 979	6 616 556	0	

Kõik laenud on antud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR.

Täiendav info laenu- ja intressinõuete kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	14 420 000
Ostud ja parendused	83 106
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-473 106
31.12.2022	14 030 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	767 423	747 170
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	276 936	289 548

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone vakantsuse määra osas.

31.12.2022 seisuga on juhatus, tuginedes kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusel, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 473 106 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud ärikulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algset lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Vt ka lisasid 4, 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	8 189 758	234 504	7 955 254	0	5.498%	EUR	17.10.2025
Laenud kontserniettevõtelt	480 350	123 000	357 350	0	10%	EUR	2023-2027
Pikaajalised laenud kokku	8 670 108	357 504	8 312 604	0			
Laenukohustised kokku	8 670 108	357 504	8 312 604	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	8 528 784	376 424	8 152 360	0	3.600%	EUR	17.09.2023
Laen kontserniettevõtelt	256 350	0	256 350	0	10%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	8 785 134	376 424	8 408 710	0			
Laenukohustised kokku	8 785 134	376 424	8 408 710	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Kokku	14 030 000	14 420 000

Aruandeaastal tagastati pangalaene 339 026 eurot (2021. aastal 367 863eurot) ja intresse tasuti 343 333 eurot (2021. aastal 307 571 eurot). Pangalaenu intressimäär on seotud 6-kuu Euriboriga.

Laenude tagatiseks on:

- 1) Ühishüpoteedid kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 kogusummas 12 300 000 eurot.
- 2) Tähtajaline hoius summas 172 000 eurot, intress 0.05%, kehtivusaajaga 03.10.2022-22.10.2025

Tähtajaline hoius on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Kõik kontserniettevõtete laenud on saadud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR.

Täiendav info laenu- ja intressikohustuste kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 766	32 766	0	0	
Maksuvõlad	9 997	9 997	0	0	
Saadud ettemaksed	20 037	20 037	0	0	
Võlad emaettevõttele	4	4	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 383	3 383	0	0	10
Intressivõlad	47 616	47 616	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 803	113 803	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 630	29 630	0	0	
Maksuvõlad	10 167	10 167	0	0	
Saadud ettemaksed	8 152	8 152	0	0	
Võlad emaettevõttele	4	4	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 390	3 390	0	0	10
Intressivõlad	23 710	23 710	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 053	75 053	0	0	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksuvõlga 9 982 eurot (2021. aastal 10 154 eurot) ja saastetasu 15 eurot (2021. aastal 13 eurot).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 13 819 345 eurot (2021. aastal 13 840 074 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 763 869 eurot (2021. aastal 2 768 015 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 11 055 476 eurot (2021. aastal 11 072 059 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	63 912	63 912
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 63 912 eurot ja maksimumaktsiakapital 255 647 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 63.91 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 1 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 4 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 1000 krooni).

Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	888 112	877 158
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	888 112	877 158
Kokku müügitulu	888 112	877 158
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	767 423	747 170
Kommunaalteenused	118 410	129 988
Muud	2 279	0
Kokku müügitulu	888 112	877 158

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdud teenuseid kajastatud renditulu real summas 183 621 eurot ja kommunaalteenuste real 22 072 eurot (2021. aastal on renditulu kajastatud 155 635 eurot ja kommunaalteenuseid 26 367 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	276 936	289 548	3
Amortisatsioonikulu	0	789	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	276 936	290 337	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 27 274 eurot (2021. aastal 26 344 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 822 722	1 604 597	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 014	106 478	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 479	3 212	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 917 215	1 714 287	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 000	0	4
Kokku laenukohustised	123 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	26 033	4	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 383	15 160	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 077	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 493	15 164	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 059 182	6 055 056	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	420 000	536 500	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	25 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 504 182	6 616 556	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	367 350	0	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	256 350	4
Kokku laenukohustised	367 350	256 350	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 484 076	0	119 156	4 364 920	224 601	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	638 500	0	102 000	536 500	31 497	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	1 267	
Kokku antud laenud	5 147 576	0	221 156	4 926 420	257 365	2

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 364 920	0	72 700	4 292 220	218 124	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	536 500	0	116 500	420 000	63 496	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	1 267	
Kokku antud laenud	4 926 420	0	189 200	4 737 220	282 887	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	133 500	147 850	25 000	256 350	11 646	4
Kokku laenukohustised	133 500	147 850	25 000	256 350	11 646	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	357 350	0	357 350	26 028	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	256 350	0	256 350	0	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	123 000	0	123 000	4 077	4
Kokku laenukohustised	256 350	480 350	256 350	480 350	30 105	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	205 693	0	182 003
Kokku müüdid	0	205 693	0	182 003

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	13	0	12
Tütarettevõtjad	2 719	32 211	1 790	32 211
Kokku ostetud	2 719	32 224	1 790	32 223

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest.

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

Enamuse emaettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete laenude tähtaeg on 31.01.2025.

Aruandeaastal saadi laenu seotud osapooltelt 123 000 eurot, mille tähtaeg on 30.06.2023. Emaettevõttelt saadi laenu 101 000 eurot, mille tähtaeg on 31.01.2027.

Seoses aruandeaastal toimunud tehingutega kontsernis liikus saadud laen summas 256 350 eurot konsolideerimisgrupi ettevõtete reaal emaettevõtte reale.

2021. aastal kahe konsolideerimisgrupi ettevõtte ühinemise tõttu toimus tasaarveldamine saadud ja antud laenude vahel - laen summas 25 000 eurot ja intressid summas 1 205 eurot.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, antud laenude, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2021. ega 2022. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	02.05.2023
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	03.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
08.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	08.05.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	08.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 840 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 729
Kokku	13 819 345

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	888112	100.00%	Jah

Sidevahendid

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