

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänavanimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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 7500 m².

Büroopindade üüritoru arengud 2014. aastal

Büroopindade turg on olnud jätkuvalt aktiivne Tallinnas viimase kahe aasta jooksul, mille tulemusena on tõusnud üürihinnad ja suurenenud arendustegevus. 2015. aasta alguseks oli hinnanguline kogumaht kaasaegsete büroopindade osas ~698 930 m². Uut büroopinda jõudis 2014. aastal turule ~17 800 m².

2014. aastal oli näha ka jätkuvat üürihindade tõusu kaasaegsetes ja kvaliteetsetes büroomajades. Keskmiselt tõusis A klassi büroopindade üürimäär 3...4% ning mõnevõrra rohkem B1 klassi büroopindadel, jäädes keskmiselt 5...6% kanti. Vakantsus on B1 klassi büroopindadel langenud, kuid A klassi büroopindadel tõusnud seoses uute pindade turule tulemisega. Nõudlus uute büroopindade järele näitab kasvu, kuid samas on üürnike ootus pigem energiatõhusate lahenduste järele.

Ülevaade aktsiaseltsi 2014. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2014. aasta lõpu seisuga on büroomaja 95% välja renditud.

2014. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2014. aastal 1 266 769 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused.

2014. aasta kasum oli 576 849 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 10 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Müügitulu (tuh eur)	1 267	1 286
Brutokasumimäär	62%	69%
Puhaskasum (tuh eur)	577	935
Puhasrentaablus	46%	73%
Likviidsuskordaja	1,50	1,29
ROA	4%	6%
ROE	7%	13%

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

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte 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 eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2014. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2015

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega ning üürida välja vakantsed pinnad.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ando Voogma
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 359	141 130	
Nõuded ja ettemaksed	679 820	525 056	2
Kokku käibevara	722 179	666 186	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	127 823	127 823	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 050 000	14 040 000	3
Materiaalne põhivara	12 594	18 101	4
Kokku põhivara	14 190 417	14 185 924	
Kokku varad	14 912 596	14 852 110	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	412 578	400 521	5
Võlad ja ettemaksed	70 040	114 037	6
Kokku lühiajalised kohustused	482 618	514 558	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 382 696	6 867 119	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 382 696	6 867 119	
Kokku kohustused	6 865 314	7 381 677	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	63 912	63 912	8
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 400 130	6 464 807	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 849	935 323	
Kokku omakapital	8 047 282	7 470 433	
Kokku kohustused ja omakapital	14 912 596	14 852 110	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 266 769	1 286 227	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-480 817	-396 829	10
Brutokasum (-kahjum)	785 952	889 398	
Turustuskulud	-501	-450	
Üldhalduskulud	-12 292	-24 415	11
Muud äritulud	10 000	290 090	3
Muud ärikulud	-1	-99	
Ärikasum (kahjum)	783 158	1 154 524	
Muud finantstulud ja -kulud	-206 309	-219 201	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	576 849	935 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 849	935 323	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	783 158	1 154 524	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 071	6 033	4
Muud korrigeerimised	-10 000	-290 000	3
Kokku korrigeerimised	-3 929	-283 967	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-141 804	-126 995	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 474	-5 863	6
Kokku rahavood äritegevusest	645 899	737 699	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-564	0	4
Laekunud intressid	500	9 784	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-64	9 784	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	39 999	0	5;12
Saadud laenude tagasimaksed	-512 365	-404 208	5;12
Makstud intressid	-272 240	-222 332	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-744 606	-626 540	
Kokku rahavood	-98 771	120 943	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	141 130	20 187	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 771	120 943	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 359	141 130	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	63 912	6 391	6 464 807	6 535 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	935 323	935 323
31.12.2013	63 912	6 391	7 400 130	7 470 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	576 849	576 849
31.12.2014	63 912	6 391	7 976 979	8 047 282

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2014. 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 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.

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.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena 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 -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga 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. Ostjate 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.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel 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 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5
Muu materiaalne põhivara	5

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

Intrassitulu 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 äriolukorrale. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte 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 12.

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 7.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2014 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

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 180	30 180	0	0	
Muud nõuded	147 316	19 493	127 823	0	
Laenuõuded	127 823	0	127 823	0	12
Intressinõuded	19 493	19 493	0	0	12
Nõuded emattevõttele	630 131	630 131	0	0	12
Nõuded kontserniettevõtetele	16	16	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	807 643	679 820	127 823	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 778	26 778	0	0	
Muud nõuded	134 356	6 533	127 823	0	
Laenuõuded	127 823	0	127 823	0	12
Intressinõuded	6 533	6 533	0	0	12
Nõuded emattevõttele	491 729	491 729	0	0	12
Nõuded kontserniettevõtetele	16	16	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	652 879	525 056	127 823	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	13 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	290 000
31.12.2013	14 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2014	14 050 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 003 860	1 019 327
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	474 746	390 796

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 normaalse vakantsuse määrale.

31.12.2014 seisuga on juhatus, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 10 000 euro võrra 14 050 000 euroni.

Vt ka lisasid 9 ja 10.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 519	30 168	32 687
Akumuleeritud kulum	-2 519	-6 034	-8 553
Jääkmaksumus	0	24 134	24 134
Amortisatsioonikulu	0	-6 033	-6 033
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 519	30 168	32 687
Akumuleeritud kulum	-2 519	-12 067	-14 586
Jääkmaksumus	0	18 101	18 101
Ostud ja parendused		564	564
Amortisatsioonikulu	0	-6 071	-6 071
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 519	30 732	33 251
Akumuleeritud kulum	-2 519	-18 138	-20 657
Jääkmaksumus	0	12 594	12 594

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	412 578	412 578		
Lühiajalised laenud kokku	412 578	412 578		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	6 342 696	0	6 342 696	0
Laenud emattevõttelt	40 000	0	40 000	0
Pikaajalised laenud kokku	6 382 696	0	6 382 696	0
Laenukohustused kokku	6 795 274	412 578	6 382 696	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	400 521	400 521		
Lühiajalised laenud kokku	400 521	400 521		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	6 755 274	0	6 755 274	0
Laenud emattevõttelt	111 845	0	111 845	0
Pikaajalised laenud kokku	6 867 119	0	6 867 119	0
Laenukohustused kokku	7 267 640	400 521	6 867 119	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Kokku	14 050 000	14 040 000

Pangalaenud on saadud ehituse finantseerimiseks ning AS-It Arealis ja ECE Immobilien-und Beteiligungsmanagement GmbH–lt saadud laenude tagastamiseks.

2014. aastal tagastati pangalaenu 400 521 eurot (2013. aastal 404 208 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 209 143 eurot (2013. aastal 222 332 eurot).

Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2014 oli võetud pangalaenude keskmine intressimäär 2.903%.

Tagastamise lõpptähtaeg on 20.07.2016.

Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 ühishüpeteegid kogusummas 16 000 051 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisa 3.

2014. aastal arvestati emattevõttelt saadud laenult intresse 11 105 eurot (2013. aastal 11 340 eurot)ja tasuti 63 097 eurot. Laen on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2018. Alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna saadud laenul on fikseeritud intress, siis intressimäärade muutuste riski ei ole.

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 991	39 991	0	0	
Maksuvõlad	14 756	14 756	0	0	
Võlad emaattevõtetele	3 247	3 247	0	0	12
Võlad kontserniettevõtetele	27	27	0	0	12
Intressivõlad	12 019	12 019	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	70 040	70 040	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 160	31 160	0	0	
Maksuvõlad	14 706	14 706	0	0	
Võlad emaattevõtetele	3 259	3 259	0	0	12
Võlad kontserniettevõtetele	422	422	0	0	12
Intressivõlad	64 490	64 490	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	114 037	114 037	0	0	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 oli 7 976 979 eurot (2013. aastal 7 400 130 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 595 396 eurot (2013. aastal 1 554 027 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 081 583 eurot (2013. aastal 5 846 103 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 266 769	1 286 227
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 266 769	1 286 227
Kokku müügitulu	1 266 769	1 286 227
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 003 860	1 019 327
Kommunaalteenused	262 659	261 100
Muud	250	5 800
Kokku müügitulu	1 266 769	1 286 227

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	474 746	390 796	3
Amortisatsioonikulu	6 071	6 033	4
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	480 817	396 829	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Panga teenustasud	240	656
Muud kulud	4 383	16 090
Kokku üldhalduskulud	12 292	24 415

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Arealis
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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	630 130	48 729	491 729	172 578
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 332	26	134 372	422

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	32 519	115 335	39 999	111 844
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 184	2 577	0	0
2013	Ostud	Müügid		
Emaettevõtja		32 596		114 869
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		2 459		2 577

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest. Emaettevõtte osutab haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Konsolideerimisgrupi ettevõttele antud pikaajaliselt laenult arvestati aruandeaastal intresse 12 960 eurot (2013. aastal 12 960 eurot). Intresse 2014. ei laekunud (2013. aastal laekus 9 693 eurot). Laen on antud intressimääraga 10%. Alusvaluutaks on EUR. 2014. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenult intresse 11 105 eurot (2013. aastal 11 340 eurot) ja tasuti 63 097 eurot. Laen on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2018.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 5 ja 6.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2013. ega 2014. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2015

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	30.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionärile

Oleme auditeerinud aktsiaselts ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 - 15 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

30.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	30.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 400 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	576 849
Kokku	7 976 979

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1266769	100.00%	Jah

Sidevahendid

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