

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

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 üürituru arengud 2012. aastal

2012. aastal jätkus pindade absorbeerumise, vakantsuse, rentide, investeeingu mahtude ja arendustegevuse positiivne trend, suurendades arendajate kindlustunnet Tallinna büroopindade turu tuleviku osas.

Ülevaade aktsiaseltsi 2012. aasta tegevusest

Aruandeaastal üüriti välja viimased 3% vabadest üüripindadest. Aasta lõpu seisuga oli büroomaja 100% välja üüritud.

2012. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2012. aastal 1 210 773 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused.

2012. aasta kasum oli 677 142 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 254 260 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2012	2011
Müügitulu (tuh eur)	1 211	1 169
Brutokasumimäär	61%	63%
Puhaskasum (tuh eur)	677	773
Puhasrentaablus	56%	66%
Likviidsuskordaja	0,77	0,87
ROA	5%	6%
ROE	10%	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. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2012. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2013

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 187	118 987	
Nõuded ja ettemaksed	394 795	280 284	2
Kokku käibevara	414 982	399 271	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	127 823	127 823	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 750 000	13 473 000	4
Materiaalne põhivara	24 134	0	5
Kokku põhivara	13 901 957	13 600 823	
Kokku varad	14 316 939	14 000 094	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	425 530	358 399	6
Võlad ja ettemaksed	109 981	101 867	7
Kokku lühiajalised kohustused	535 511	460 266	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 246 318	7 681 860	6
Kokku pikaajalised kohustused	7 246 318	7 681 860	
Kokku kohustused	7 781 829	8 142 126	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	9
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 787 665	5 015 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 142	772 536	
Kokku omakapital	6 535 110	5 857 968	
Kokku kohustused ja omakapital	14 316 939	14 000 094	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 210 773	1 169 098	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-477 177	-434 535	11
Brutokasum (-kahjum)	733 596	734 563	
Turustuskulud	-1 106	-1 284	
Üldhalduskulud	-13 664	-26 624	12
Muud äritulud	254 260	347 238	4
Muud ärikulud	-148	-240	
Ärikasum (kahjum)	972 938	1 053 653	
Finantstulud ja -kulud	-295 796	-281 117	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	677 142	772 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 142	772 536	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	972 938	1 053 653	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 034	0	5
Muud korrigeerimised	-254 260	-347 238	4
Kokku korrigeerimised	-248 226	-347 238	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-114 510	-189 625	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-34	-10 570	7
Kokku rahavood äritegevusest	610 168	506 220	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-30 168	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-22 740	0	4
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	200 000	
Laekunud intressid	13 115	13 564	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 793	213 564	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-368 411	-356 839	6
Makstud intressid	-300 764	-278 619	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-669 175	-635 458	
Kokku rahavood	-98 800	84 326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	118 987	34 661	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 800	84 326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 187	118 987	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	6 391	0	5 015 129	5 085 432
Vigade parandamise mõju	0	-6 391	6 391	0	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	63 912	0	6 391	5 015 129	5 085 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	772 536	772 536
31.12.2011	63 912	0	6 391	5 787 665	5 857 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	677 142	677 142
31.12.2012	63 912	0	6 391	6 464 807	6 535 110

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2012. 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.

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. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kui objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, liigitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

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

Täiendavat infot vaata lisast 4.

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 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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.

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 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 13.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja –kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 8.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2012 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)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 626	37 626	0	0	
Nõuded emaettevõttele	353 886	353 886	0	0	13
Nõuded kontserniettevõttele	16	16	0	0	13
Intressinõuded	3 267	3 267	0	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	394 795	394 795	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 016	25 016			
Nõuded emaettevõttele	251 250	251 250	0	0	13
Nõuded kontserniettevõttele	15	15	0	0	13
Intressinõuded	3 266	3 266	0	0	13
Ettemaksed	737	737	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 284	280 284	0	0	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Pikaajaline laen kontserniettevõttele	127 823	127 823	13
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	127 823	127 823	

Laen kontserniettevõttele on antud intressimääraga 10%. Alusvaluutaks on EUR. Tagasimakse tähtaeg on 31.12.2014.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	13 125 762
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	347 238
31.12.2011	13 473 000
Ostud ja parendused	22 740
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	254 260
31.12.2012	13 750 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	954 671	939 944
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	471 143	434 535

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.

31.12.2012 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 254 260 euro võrra 13 750 000 euroni.

Vt ka lisa 10 ja 11.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 519	0	2 519
Akumuleeritud kulum	-2 519	0	-2 519
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	30 168	30 168
Amortisatsioonikulu	0	-6 034	-6 034
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 519	30 168	32 687
Akumuleeritud kulum	-2 519	-6 034	-8 553
Jääkmaksumus	0	24 134	24 134

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	425 530	425 530		
Lühiajalised laenud kokku	425 530	425 530		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	7 134 473	0	7 134 473	0
Laenud emattevõttelt	111 845	0	111 845	0
Pikaajalised laenud kokku	7 246 318	0	7 246 318	0
Laenukohustused kokku	7 671 848	425 530	7 246 318	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	358 399	358 399		
Lühiajalised laenud kokku	358 399	358 399		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	7 570 015	0	7 570 015	0
Laenud emattevõttelt	111 845	0	111 845	0
Pikaajalised laenud kokku	7 681 860	0	7 681 860	0
Laenukohustused kokku	8 040 259	358 399	7 681 860	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Kokku	13 750 000	13 473 000

Pangalaenud on saadud AS-lt Unicredit Bank Eesti filiaal.

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

2012. aastal tagastati pangalaenu 368 411 eurot (2011. aastal 356 839 eurot).

Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 300 764 eurot (2011. aastal 278 619 eurot).

Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2012 oli võetud pangalaenude keskmine intressimäär 3.348%. Tagastamise lõpptähtaeg on 20.07.2016.

Laenude tagatisteks on esimese järjekoha ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn, summas 12 000 051 eurot.

Laen emattevõttelt on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2015. Alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna saadud laenul on fikseeritud intress, siis intressimäär riski ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36 171	36 171	0	0	
Maksuvõlad	15 695	15 695	0	0	
Võlad emaettevõtetele	3 259	3 259	0	0	13
Võlad kontserniettevõtetele	285	285	0	0	13
Intressivõlad	54 571	54 571	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 981	109 981	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 542	41 542	0	0	
Maksuvõlad	10 421	10 421	0	0	
Võlad emaettevõtetele	3 257	3 257	0	0	13
Võlad kontserniettevõtetele	224	224	0	0	13
Intressivõlad	46 423	46 423	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 867	101 867	0	0	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 oli 6 464 807 eurot (2011. aastal 5 787 665 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 357 609 eurot (2011. aastal 1 215 410 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 107 198 eurot (2011. aastal 4 572 255 eurot).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 210 773	1 169 098
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 210 773	1 169 098
Kokku müügitulu	1 210 773	1 169 098
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	954 671	939 944
Kommunaalteenused	242 361	229 154
Muud	13 741	0
Kokku müügitulu	1 210 773	1 169 098

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 985 084 eurot.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 4.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	471 143	434 535
Amortisatsioonikulu	6 034	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	477 177	434 535

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Panga teenustasud	324	12 471
Audiitorkontoll	2 582	2 582
Muud kulud	3 089	3 902
Kokku üldhalduskulud	13 664	26 624

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Ematteevõtja	353 886	161 238	251 250	149 865
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	131 106	285	131 105	224

2012	Ostud	Müügid
Ematteevõtja	62 765	114 042
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 183	2 560
2011	Ostud	Müügid
Ematteevõtja	34 013	175 188
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 726	2 412

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

2012. aastal arvestati ematteevõttelt saadud laenult intresse 11 371 eurot (2011. aastal 11 340 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2015.

Konsolideerimisgrupi ettevõttele antud pikaajaliselt laenult arvestati aruandeaastal intresse 12 995 eurot (2011. aastal 12 960 eurot). Intresse laekus 2012. aastal 12 995 eurot (2011. aastal 12 960 eurot).

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, pikaajaliste finantsinvesteeringute, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 3, 6 ja 7.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2011. ega 2012. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2013

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	13.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS ECE European City Estates aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

13. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	13.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 787 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 142
Kokku	6 464 807
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 464 807
Kokku	6 464 807

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1210773	100.00%	Jah

Sidevahendid

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