

26-06-2009

AS ECE European City Estates ~~Maris Adamson~~

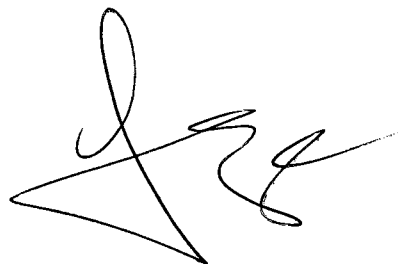
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008

Ärinimi:	AS ECE European City Estates
Äriregistri kood:	11059628
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn 10118
Telefon:	372 6 671 560
Faks:	372 6 272 027
Elektronpost:	ece@arealis.com
Põhitegevusala:	Kinnisvaraala tegevus
Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Tegevjuht:	Ando Voogma
Audiitor:	KPMG Baltics AS
Lisatud dokumendid:	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Aktsionäride nimekiri 4. Tegevusalade loetelu

Dokument koosneb 20 leheküljest

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	5
Bilanss	lk.	6
Kasumiaruanne	lk.	7
Rahavoogude aruanne	lk.	8
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	lk.	10
Lisa 2. Nõuded kontserniettevõtetele	lk.	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	lk.	12
Lisa 4. Materiaalne põhivara	lk.	13
Lisa 5. Pangalaenu ja tagatised	lk.	13
Lisa 6. Maksuvõlad	lk.	13
Lisa 7. Viitvõlad	lk.	14
Lisa 8. Võlad kontserniettevõtetele	lk.	14
Lisa 9. Müügitulu	lk.	14
Lisa 10. Müüdud kaupade kulu	lk.	14
Lisa 11. Üldhalduskulud	lk.	14
Lisa 12. Muud äritulud	lk.	15
Lisa 13. Muud ärikulud	lk.	15
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	lk.	15
Lisa 15. Tingimuslikud kohustused	lk.	15
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	lk.	16
Audiitori järeldusotsus	lk.	17
Kasumi jaotamise ettepanek	lk.	18
Aktsionäride nimekiri	lk.	19
Tegevusalade loetelu	lk.	20



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroo- ja ärihoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas. Rendipind kokku moodustab ca 7600 m².

Tulud, kulud ja kahjum

Aruandeperioodil moodustas ECE European City Estates AS müügitulu 21,3 miljonit krooni (kasv võrreldes eelneva perioodiga 15,4%) ning brutokasumiks kujunes 14,6 miljonit krooni (kasv 3,7%). Brutokasumi määr aruandeaasta lõpuks oli 68,3% müügitulust. Ettevõtte müügitulu koosnes 81,8% renditulust ning 18,2% teenuste müügist. Puhaskasumi suurust on eelnevatel perioodidel peamiselt mõjutanud kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv; 2008. aastal investeeringu väärtus hinnati alla seoses kujunenud majandussituatsiooniga ning seetõttu on aruandeaasta kahjum 30 miljonit krooni.

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügitulu (mln kr)	21,3	18,5
Tulu kasv, % (müügitulu 2008 – müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100)	15,4	2,7
Brutokasumi määr, % (brutokasum/müügitulu*100)	68,3	76,0
Puhaskasum / -kahjum (mln kr)	-30	20,9
Kasumi kasv /-kahanemine % (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100	-245,4	-62,6
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/-kahjum/müügitulu*100)	-142,7	113,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, kordades (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,5	0,3
ROA, % (puhaskasum/varad kokku*100)	-14,5	8,7
ROE, % (puhaskasum/omakapital kokku*100)	-46,3	21,8

Tegevuskeskkonna areng ja mõjud majandustulemustele

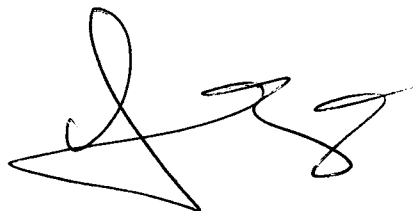
Hoolimata kinnisvarasektori üldise olukorra järsust jähennemisest 2008. aastal ja kvaliteetsete büroopindade turu aktiivsuse olulisest langusest ning A kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsuse vähenemisest, oli ECE European City Estates AS büroo- ja ärihoone täituvus nii 2007. kui ka 2008. aasta lõpuks 100%.

Lepingud on sõlmitud turutasemel rendihindadega. Prognooside kohaselt ei ole lähitulevikus oodata turul märkimisväärselt üürihindade tõusu kuna lõpule jõuavad mitmed büroopindade uued arendusprojektid, pakkumine ja vakantsus suurenevad ning üldine majanduskasv pidurdub.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajaliste pangalaenuade intressimäärad on seotud EURIBORiga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest.

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



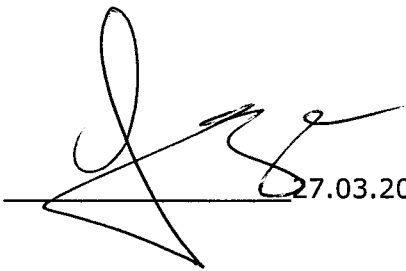
Personal

Ettevõttes on üks põhikohaga töötaja, kes viibis 2008. aastal emapuhkusel. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega ning kõrge täituvuse hoidmine.

Ando Voogma juhatuse liige



27.03.2009

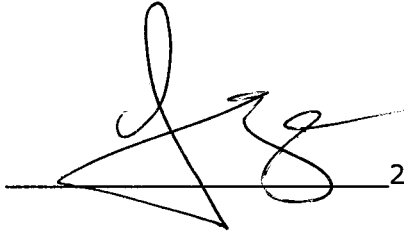
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

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

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS ECE European City Estates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 27.03.2009 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS ECE European City Estates on jätkuvalt tegutsev.

Ando Voogma juhatuse liige

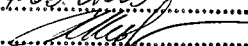


27.03.2009

Initialed for identification purposes only

Alkiriistatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....27.03.2009.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISBILANSS

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Kroonides			
Kaibevara			
Raha ja pangakontod		237 879	2 497 294
Nõuded ja ettemaksed		367 345	292 274
Mitmesugused nõuded kontserniettevõtetele	2	2 000 000	0
Viitlaekumised		63 333	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		11 387	0
Kaibevara kokku		2 679 944	2 789 568
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	3 129 320	0
Kinnisvarainvesteeringud	3	203 974 000	239 300 000
Põhivara kokku		207 103 320	239 300 000
VARAD KOKKU		209 783 264	242 089 568
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajal. pangal. tagasim. järgm. per.	5	4 712 683	6 654 015
Lühiajalised laenud ja kohustused		800 000	604 793
Muud kohustused		0	80 508
Võlakohustused kokku		5 512 683	7 339 316
Võlad ja ettemaksed			
Tarnijatele tasumata arved		583 443	512 051
Maksuvõlad	6	233 981	193 704
Viitvõlad	7	256 504	240 345
Võlad töötajatele		1 388	1 388
Võlad ja ettemaksed kokku		1 075 316	947 488
Lühiajalised kohustused kokku		6 587 999	8 286 804
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pangalaenud	5	135 786 088	117 107 580
Võlad ematettevõttele	8	1 750 000	0
Võlad kontserniettevõtetele	8	0	20 638 672
Pikaajalised kohustused kokku		137 536 088	137 746 252
Kohustused kokku		144 124 087	146 033 056
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		1 000 000	1 000 000
Reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide kasum		94 956 512	74 048 899
Aruandeaasta kasum/-kahjum		-30 397 335	20 907 613
Omakapital kokku		65 659 177	96 056 512
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		209 783 264	242 089 568

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 24.05.2009.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

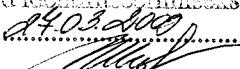
KASUMIARUANNE

	Lisa	2008	2007
Kroonides			
Müügitulu	9	21 305 032	18 467 232
Müüdnud toodete kulu	10	6 752 001	4 433 474
Brutokasum		14 553 031	14 033 758
Üldhalduskulud	11	829 447	816 933
Muud äritulud	12	26 505	15 300 000
Muud ärikulud	13	35 332 054	800
Ärikasum		21 581 965	28 516 025
Muud intressi- ja finantstulud		181 271	84 218
Intressi- ja finantskulud		8 969 801	7 682 268
Kahjum valuutakursi muutustest		26 840	10 362
Kasum-majandustegevusest		30 397 335	20 907 613
Aruandeaasta puhaskasum		30 397 335	20 907 613

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumplev... 24.03.2009

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn



RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2008	2007
Ärikasum		-21 581 965	28 516 025
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	4	0	9 515
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	12,13	35 326 000	-15 300 000
Kahjum kursimuutustest		-26 840	
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-86 458	-2 406
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		31 131	-48 749
Makstud intressid		-11 196 249	-6 584 172
Kokku rahavood äritegevusest		2 465 619	6 590 213
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud intressid		117 938	84 218
Finantsinvesteeringute soetus		-3 129 320	0
Antud laenud	2	-2 000 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 011 382	84 218
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		40 336 320	0
Saadud laenude tagastamine		-40 049 972	-5 531 862
Netorahavood aruandeaasta finantseerimistegevusest kokku		286 348	-5 531 862
RAHA JÄÄGI MUUTUS KOKKU		-2 259 415	1 142 569
Raha jääk aruandeperioodi algul		2 497 294	1 354 725
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 259 415	1 142 569
Raha jääk aruandeperioodi lõpul		237 879	2 497 294



Initialed for identification purposes only

Allokirjeldud identifitseerimiseks

Ettevõtte juht... 04.03.2009

Signatuur... 

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2008	Muutus	31.12.2007	Muutus	31.12.2006
Aktiikap. Asutamisel	1 000 000		1 000 000		1 000 000
Reservkapital	100 000		100 000		100 000
Eelmiste per. kasum	94 956 512	20 907 613	74 048 899	55 924 988	18 123 911
Aruandeaasta kasum	-30 397 335	-20 907 613	20 907 613	-55 924 988	55 924 988
Omakap. Aruandeaastal	65 659 177		96 056 512		75 148 899

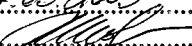
AS ECE European City Estates aktsiikapital koosneb 1 000 lihtaktsiast nominaalväärtusega 1 000 krooni.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kunipäev.....24.03.2009.....

Signaturo/alkiri..........

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS ECE European City Estates 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Ostjatelt laekumata nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata nõudesummad hinnatakse individuaalselt. Laekumata summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Varem kuludesse kantud lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Välisvaluutapõhiste tehingute hindamine

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Eesti Panga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva Eesti Panga kursi alusel.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Initialed for identification purposes only

All signed for identification

Date/initials... 24.03.2009

Signature/initials...

KPMG, Tallinn

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis varasid kasutusajaga üle ühe aasta ning maksumusega üle 10 000 krooni. Materiaalsed põhivarad kajastatakse jääkmaksumuses. Põhivarasid amortiseeritakse lineaarselt nende eeldatava kasutusaja jooksul. Ehituse finantseerimiseks võetud laenu intressid kapitaliseeritakse lõpetamata ehituse maksumusse.

Olulisemad amortisatsiooninormid põhivara rühmade järgi:

- inventar 35%

Jooksvad remonditööd ja põhivara väheolulised objektid kantakse kuludesse nende soetamisel.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulude arvestus

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

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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendidena 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas nr. 14.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2. NÕUDED KONTSERNIETTEVÕTETELE

Lühiajalised nõuded

	Int. %	31.12.2008	31.12.2007
Liivalaia Arenduse AS	10	2 000 000	0
Kokku		2 000 000	0

Nõude laekumise tähtpäev on 31.12.2009.a., intressi tasutakse kvartaalselt.

Initialed for identification purposes only

Allokirjastatud identifitseerimiseks

Date/ingimise... 24.03.2009

Signature/Allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

28.novembril 2001.a. kanti Tallinna Linnakohtu kinnistusameti Tallinna kinnistusjaoskonnas OÜ ECE Ärimaja omandisse kinnistu Tallinnas Liivalaia tn. 13/15 ja kinnistu Tallinnas Tatari tn.38. Liivalaia 13/15 asuva kinnistu ostuhinnaks oli 3 974 400 krooni ja Tatari 38 asuva kinnistu ostuhinnaks oli 3 070 680 krooni. 01.01.2003. a. seisuga klassifitseeriti antud kinnistud ümber kinnisvarainvesteeringuks maksumusega 7 045 080 krooni. Vastavalt kasutuslubade saamisele võeti kinnisvarainvesteeringuna arvele ka hoone asukohaga Liivalaia 13/15. Seoses OÜ ECE Ärimaja ja AS ECE European City Estates ühinemisega 21.06.2005, kajastub kinnisvarainvesteering AS ECE European City Estates bilansis.

Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	7 045 080	166 954 920	174 000 000
Üleshindlus õiglasele väärtusele	0	50 000 000	50 000 000
Investeeringu õiglase väärtus 31.12.2006	7 045 080	216 954 920	224 000 000
Üleshindlus õiglasele väärtusele	0	15 300 000	15 300 000
Investeeringu õiglase väärtus 31.12.2007	7 045 080	232 254 920	239 300 000
Allahindlus õiglasele väärtusele	0	35 326 000	35 326 000
Investeeringu õiglase väärtus 31.12.2008	7 045 080	196 928 920	203 974 000

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse on kapitaliseeritud 13 526 494 krooni laenuintresse. Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringu kasutusrendi tingimustel rendile andnud.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud sõltumatu hindaja poolt ning hindamisel on kasutatud tulumetodit (diskonteeritud rahavoogude meetod).

Kinnisvarainvesteeringu renditulu ja investeeringu haldamisega otseselt seotud kulud

	2008	2007
Renditulu	17 423 865	15 884 324
Haldamisega otseselt seotud kulud		
kommunaalkulud	2 371 762	2 077 438
telefon	33 877	36 064
valve	1 075 670	859 560
maamaks	75 438	30 175
kindlustus	79 705	97 336
muud teenused	3 115 549	1 323 386
Kulude kokku	6 752 001	4 423 959

Initialed for identification purposes only

All kirjastatud identsuskihtideks

Date/ing. arv. 29.03.2009

Signature/alla kirj. 

KPMG, Tallinn



Lisa 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

	Inventar
Soetusmaksumus 31.12.2006	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	29 897
Aruandeperioodi kulum	9 515
Soetusmaksumus 31.12.2007	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	39 412
Aruandeperioodi kulum	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	39 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	39 412
Põhivara jaakvaartus 31.12.2006	9 515
Põhivara jaakvaartus 31.12.2007	0
Põhivara jaakvaartus 31.12.2008	0

Lisa 5. PANGALAENUD JA TAGATISED

1. Pikaajalise pangalaenu kasutamise sihtotstarve oli ehituse finantseerimine. AS UniCredit Bank Eesti filiaali laenu tagastamise alguskuupäev oli 20.10.2005, laenu tagastamise lõpptähtpäev on 20.07.2011. Laenu intressimäär on 6-kuu Euribor pluss fikseeritud intressi marginaal suuruses 1,25% aastas.

	31.12.2008	31.12.2007
Finantseerimislaen	118 674 621	123 761 595
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	4 047 264	6 654 015
s.h. maksetähtaeg üle 1 aasta	114 627 357	117 107 580

2. Pikaajalise pangalaenu kasutamise sihtotstarve oli AS Euroxilt ja ECE Immobilien- und Beteiligungsmanagement GmbH -lt saadud laenude tagastamine. Pangalaenu tagastamise alguskuupäev oli 21.08.2008 ning lõpptähtpäev on 20.07.2011. Laenu intressimäär on 6-kuu Euribor pluss fikseeritud intressi marginaal suuruses 2,2% aastas.

	31.12.2008
Finantseerimislaen	21 824 150
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	665 419
s.h. maksetähtaeg üle 1 aasta	21 158 731

Laenude tagatisteks on:

- 1) Esimese järjekoha ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13/15, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn, summas 187 700 000 krooni. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008 on 203 974 000 krooni.
- 2) Tagatisdeposiit või tähtajaline hoius suuruses 200 000 EUR (3 129 320 krooni) aastase intressiga 7% kuni 30.06.2009 ning edaspidi 6-kuu TALIBOR miinus 1%.

Lisa 6. MAKSUVÕLAD

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	233 981	193 704

Initialled for identification purposes only

Alkiriastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 24.03.2009

Signature/alkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 7. VIITVÕLAD

	31.12.2008	31.12.2007
UniCredit Bank laenude intress	256 504	240 345
Kokku	256 504	240 345

Lisa 8. VÕLAD KONTSERNIETTEVÕTETELE

Pikaajalised kohustused

	Int. %	Tagast. kp	31.12.2008	31.12.2007
AS Arealis	10	31.12.2011	1 750 000	5 159 672
ECE Immobilien- und Beteiligungsm. GmbH			0	15 479 000
Kokku			1 750 000	20 638 672

Kontserniettevõtete vahelised käibed on kirjeldatud lisas 14.

Lisa 9. MÜÜGITULU

	2008	2007
Osutatud kommunaalteenused	3 881 167	2 582 908
Renditulu	17 423 865	15 884 324
Kokku	21 305 032	18 467 232

Lisa 10. MÜÜDUD KAUPADE KULU

Müüdud kaupade kulu koosneb kinnisvarainvesteeringuga otseselt seotud kuludest.

	2008	2007
Elektrienergia	1 412 800	1 346 107
Soojusenergia	805 411	601 843
Vesi ja kanalisatsioon	153 551	129 488
Ostetud teenused	3 115 549	1 323 386
Valve	1 075 670	859 560
Telefon, post	33 877	36 064
Maamaks	75 438	30 175
Kindlustus	79 705	97 336
Amortisatsioon	0	9 515
Kokku	6 752 001	4 438 474

Lisa 11. ÜLDHALDUSKULUD

	2008	2007
Panga teenustasud	218 577	22 263
Riigilõivud, juriidilised teenused	57 875	173 172
Juhtimisteenused	504 000	504 000
Muud kulud	48 995	117 498
Kokku	829 447	816 933

Initialed for identification purposes only

Administrated identification

Date/initials/..... 24.03.2009

Signature/initials/.....

KPMG, Tallinn



Lisa 12. MUUD ÄRITULUD

	2008	2007
Tulu kinnisvarainvesteeringu üleshindlusest	0	15 300 000
Muud äritulud	26 505	0
Kokku	26 505	15 300 000

Lisa 13. MUUD ÄRIKULUD

	2008	2007
Kulu kinnisvarainvesteeringu allahindlusest	35 326 000	0
Muud ärikulud	6 054	800
Kokku	35 332 054	800

Lisa 14. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Seotud osapoleks loetakse AS Arealis ja AS Nordic Contractors kontserni kuuluvaid ettevõtteid, juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nende lähikondlasi. Antud ja saadud laenude kohustused on avalikustatud lisades 2 ja 8.

Muudetud teenuste kaibed ja nõuded	2008	31.12.2008	2007	31.12.2007
	müük	nõue	müük	nõue
AS Nordic Contractors	2 545 882	46 698	0	0

Ostetud teenuste kaibed ja kohustused	2008	31.12.2008	2007	31.12.2007
	ost	kohustus	ost	kohustus
AS Arealis	624 830	48 597	462 609	45 383
ECE European City Estates AG	0	0	129 084	0
AS Nordecon International	259 559	3 295	0	0
AS Nordic Contractors	160 209	13 357	0	0
Kokku	1 044 598	65 249	591 693	45 383

Lisa 15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 64 559 177 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 13 557 427 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 51 001 750 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2008.

Initialed for identification purposes only
AS ECE European City Estates
Date: 29.03.2009
Signature: [Signature]
K. KAG, Tallinn

[Signature]

TEGEVJUHTKONNA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS ECE European City Estates tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Ando Voogma

juhatuse liige

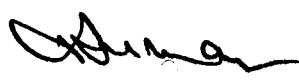

_____ 27.03.2009

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

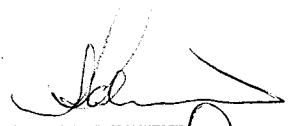
Toomas Luman

nõukogu liige


_____ 16.06.2009

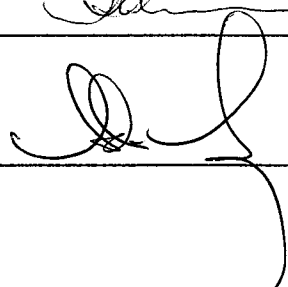
Vello Kahro

nõukogu liige


_____ 16.06.2009

Andri Hõbemägi

nõukogu liige


_____ 16.06.2009



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Fax
Internet

+372 6 268 700
+372 6 268 777
www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS ECE European City Estates aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 15 esitatud AS ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 audiitor nende riskide hindamisel 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 27. märts 2009

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

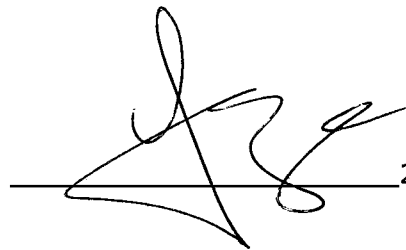
Eelmiste perioodide kasum	94 956 512
2008.a. aruandeaasta kahjum	-30 397 335
Kokku jaotamata kasum 31.12.2008	64 559 177

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide kasumiks jääb 64 559 177 krooni.

Ando Voogma

juhatuse liige



27.03.2009

ÜLE 10% AKTSIAID OMAVATE AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

AS ECE European City Estates üle 10 % aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitatud üldkoosoleku toimumise 16.06 2009.a. seisuga oli alljärgnev:

1. AS Arealis

Registrikood:

11122663

Aadress:

Liivalaia 13/15, Tallinn 10118, Eesti Vabariik
nimeline lihtaktsia

Aktsia liik:

1 000

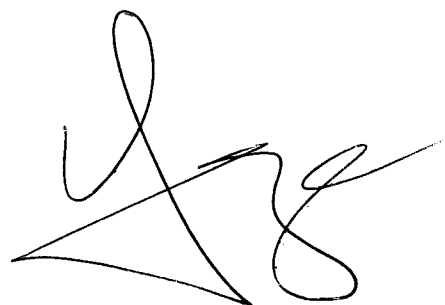
Aktsiate arv:

1 000

Aktsia nimiväärtus:

Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:

01.12.2005, 07.04.2008



TEGEVUSALADE LOETELU

Aruandeperioodi 01.01-31.12.2008 tegevusala		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	EMTAK 68201	21 305 032
Kokku		21 305 032

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01-31.12.2009		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	EMTAK 68201	

