

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: East Capital Baltics AS

registrikood: 11085028

tänavanimi: Tartu mnt 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

2017. aasta oli ettevõttele kümnes tegevusaasta, mil East Capital Baltics AS (edaspidi "ECB") jätkas oma peamisel tegevusalal, East Capital Baltic Property Fondide kinnisvarade valitsemise. Lisaks osutab ettevõtte administratiivteenuseid Fondi kinnisvara ettevõtetele.

East Capital Baltics AS on East Capital Holding AB tütarettevõtte. ECB peakontor asub Tallinnas ning esindused Riias ja Vilniuses. Ettevõtte juhtkond on pidevas kontaktis oma kõigi, enam kui 500 üürnikuga ning hoiab end jooksvalt kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Otsene kohalolek tegutsevatel turgudel ning pidev kontakt üürnikuga on võimaldanud ECB-l juhtida East Capital Baltic Property Fondi varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

ECB-l ja grupi ettevõtetel on spetsialiseerunud kinnisvaranõustajad ja analüüsi meeskond Moskvas ja Stockholmis, kellel on lai kogemus kinnisvarainvesteeringute ja -arendustega Venemaal, Ukrainas, Balti riikides ja Lääne-Euroopas.

East Capital Baltic Property Fund AB (edaspidi "ECBPF") on loodud 2005 aastal, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15%. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2022. ECBPF-i väikeosanikke hõlmava ettevõtte East Capital Baltic Property Fund Investors AB osad on vabalt kaubeldavad, täpsem info ja osa väärtuse kujunemine ajas on jälgitav ECRE omaniku East Capital Holding AB kodulehel www.eastcapital.com.

ECBPF-i portfelli hõlmab ECB aruande koostamise seisuga kokku 16 objekti, millest 11 asub Eestis, 2 Lätis ja 3 Leedus.

East Capital Baltic Property Fund II (edaspidi "ECBPF II") on loodud mais 2012, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF II investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 43 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+3 aastat.

East Capital Baltic Property Fund III (edaspidi "ECBPF III") on loodud detsembris 2015, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF III investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on 4 aastat, osanike poolt investeeritakse fondi kuni 100 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 10-15%. Fondi kestvus on planeeritud 8+2 aastat.

Tulud, kulud ja kasum

ECB 2017.a. müügitulu oli 1 416 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu (tuh eurot)	1 416	3 335
Puhaskasum (tuh eurot)	-1 192	2 020
Puhasrentaablus	-	60,6 %
ROA	-	31,4 %
ROE	-	35,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2017 detsembri seisuga kaheksa palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 374 tuh.eurot (2016: 426 tuh. eurot). 2017. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 445 tuh.eurot (2016: 314 tuh. eurot). 2017. aasta eest arvestati juhatus liikmetele ning töötajatele boonuseid kokku 212 tuh.eurot. Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte enamus tulusid on euro põhised ning kulud klientide ja teenuse osutajatega toimuvad peamiselt eurodes, mistõttu valuutakursirisk on madal.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Baltics ASi 2018. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund III täiendavate investeeringute otsimine. Endiselt tuleb olemasolevate fondide juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevaste rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuv keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatus liige

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 378	5 374 047	
Nõuded ja ettemaksed	648 151	935 492	2
Kokku käibevarad	710 529	6 309 539	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	69 688	63 375	4
Materiaalsed põhivarad	60 534	61 411	5
Immateriaalsed põhivarad	3 160	4 618	6
Kokku põhivarad	133 382	129 404	
Kokku varad	843 911	6 438 943	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 080	12 285	7
Võlad ja ettemaksed	605 934	617 643	9
Kokku lühiajalised kohustised	633 014	629 928	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 910	43 476	7
Kokku pikaajalised kohustised	15 910	43 476	
Kokku kohustised	648 924	673 404	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	10
Ülekurss	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 094 684	3 453 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 191 818	2 020 381	
Kokku omakapital	194 987	5 765 539	
Kokku kohustised ja omakapital	843 911	6 438 943	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 415 613	3 334 787	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 938	-59 654	
Brutokasum (-kahjum)	1 290 675	3 275 133	
Turustuskulud	-2 704	-2 000	
Üldhalduskulud	-1 449 585	-1 372 725	12
Muud äritulud	132	3	
Muud ärikulud	-4 958	-815	
Äri kasum (kahjum)	-166 440	1 899 596	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 313	12 468	4
Intressitulud	63 064	109 462	
Intressikulud	-985	-1 292	
Muud finantstulud ja -kulud	914	147	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-97 134	2 020 381	
Tulumaks	-1 094 684	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 191 818	2 020 381	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Baltics AS (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Varade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	2-5
Sõiduautod	4-5
Immateriaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud East Capital Baltics AS-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooliks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed 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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 322	1 322	0	0	15
Nõuded seotud osapoolte vastu	519 032	519 032	0	0	
Muud nõuded	120 365	120 365	0	0	
Viitlaekumised	120 365	120 365	0	0	
Ettemaksed	7 432	7 432	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 125	7 125	0	0	
Muud makstud ettemaksed	307	307	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	648 151	648 151	0	0	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 391	1 391	0	0	15
Nõuded seotud osapoolte vastu	913 496	913 496	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 008	1 008	0	0	
Muud nõuded	12 667	12 667	0	0	
Viitlaekumised	12 667	12 667	0	0	
Ettemaksed	6 930	6 930	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 578	6 578	0	0	
Muud makstud ettemaksed	352	352	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	935 492	935 492	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 614	0	9 523
Üksikisiku tulumaks	0	7 114	0	6 291
Erisoodustuse tulumaks	0	1 547	0	2 148
Sotsiaalmaks	0	14 903	0	28 931
Kohustuslik kogumispension	0	917	0	811
Töötuskindlustusmaksed	0	532	0	644
Ettemaksukonto jääk	0		1 008	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 627	1 008	48 348

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2015	
	Muud	Kokku
31.12.2015	51 207	51 207
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12 168	12 168
31.12.2016	63 375	63 375
Kajastatud õiglases väärtuses	63 375	63 375
	31.12.2016	
	Muud	Kokku
31.12.2016	63 375	63 375
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6 313	6 313
31.12.2017	69 688	69 688
Kajastatud õiglases väärtuses	69 688	69 688

24.02.2005 osteti East Capital Baltic Property Fund AB ja East Capital Baltic Property Investors AB aktsiaid summas 66 000 eurot. Kuigi osalus East Capital Baltic Property Fundis ületab 50%, ei ole seda investeeringut kajastatud tütarettevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõtte selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtpaberiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2017.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	30 322	116 891
Akumuleeritud kulum	-14 612	-14 612	-26 320	-40 932
Jääkmaksumus	71 957	71 957	4 002	75 959
Amortisatsioonikulu	-13 488	-13 488	-1 060	-14 548
31.12.2016				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	30 322	116 891
Akumuleeritud kulum	-28 100	-28 100	-27 380	-55 480
Jääkmaksumus	58 469	58 469	2 942	61 411
Ostud ja parendused	0	0	14 596	14 596
Amortisatsioonikulu	-13 488	-13 488	-1 985	-15 473
31.12.2017				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	44 918	131 487
Akumuleeritud kulum	-41 588	-41 588	-29 365	-70 953
Jääkmaksumus	44 981	44 981	15 553	60 534

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	34 695	34 695
Akumuleeritud kulum	-28 595	-28 595
Jääkmaksumus	6 100	6 100
Amortisatsioonikulu	-1 482	-1 482
31.12.2016		
Soetusmaksumus	34 695	34 695
Akumuleeritud kulum	-30 077	-30 077
Jääkmaksumus	4 618	4 618
Amortisatsioonikulu	-1 458	-1 458
31.12.2017		
Soetusmaksumus	34 695	34 695
Akumuleeritud kulum	-31 535	-31 535
Jääkmaksumus	3 160	3 160

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	42 990	27 080	15 910	0	3 kuu EURIBOR+2,3%	EUR	30.11.2018; 30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	42 990	27 080	15 910	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	55 761	12 285	43 476	0	3 kuu EURIBOR+2,3%	EUR	30.11.2018; 30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	55 761	12 285	43 476	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	44 981	58 469
Kokku	44 981	58 469

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	81 581	81 625

Ettevõtte rentis kasutusrendi tingimustel kahte sõiduautot ning üüris kontorit Tartu mnt 2, Tallinn.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	90 883	90 883	0	0	
Võlad töövõtjatele	117 574	117 574	0	0	
Maksuvõlad	37 627	37 627	0	0	3
Muud võlad	359 850	359 850	0	0	
Muud viitvõlad	359 850	359 850	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	605 934	605 934	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 089	18 089	0	0	
Võlad töövõtjatele	107 149	107 149	0	0	
Maksuvõlad	48 348	48 348	0	0	3
Muud võlad	444 057	444 057	0	0	
Muud viitvõlad	444 057	444 057	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	617 643	617 643	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 1 350 eurot (31.12.2016: 1 350 eurot), lisa 19.

2017.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 211 682 EUR, arvestuslikku kohustust seotud osapoole vastu 6 466 (lisa 19) ning muid viitvõlgasid 141 702 EUR.

2016.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 327 624 EUR, arvestuslikku kohustust seotud osapoole vastu 43 454 (lisa 19) ning muid viitvõlgasid 72 979 EUR.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	264 000	264 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Seisuga 31.12.2017 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalsed tulumaksukohustust ei arvestata.

2017.aastal maksti ainuaktsionäridele dividendidena välja 4 378 734 eurot, millega kaasnes tulumaksu kulu 1 094 684 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	215 982	170 104
Rootsi	598 708	862 902
Luksemburg	600 923	2 301 781
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 415 613	3 334 787
Kokku müügitulu	1 415 613	3 334 787
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 244 031	3 209 083
Raamatupidamisteenus	171 582	125 704
Kokku müügitulu	1 415 613	3 334 787

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-108 738	-43 454
Konsultatsiooniteenus	-16 200	-16 200
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 938	-59 654

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	-86 251	-75 661	
Mitmesugused bürookulud	-64 349	-70 618	
Lähetuskulud	-42 302	-35 470	
Koolituskulud	-11 117	-12 508	
Tööjõukulud	-1 030 939	-1 067 278	14
Amortisatsioonikulu	-16 931	-16 030	5,6
Muud	-84 743	-81 790	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-112 953	-13 370	
Kokku üldhalduskulud	-1 449 585	-1 372 725	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-785 296	-807 914
Sotsiaalmaksud	-245 643	-259 364
Kokku tööjõukulud	-1 030 939	-1 067 278
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	East Capital Holding AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	519 032	44 693	913 496	14 390

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	124 938	1 480 599	29 240	3 404 936

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	445 176	314 098

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2018

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	21.06.2018
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Baltics AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Baltics AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 arvamust. 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 arvamust. 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/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

27.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 094 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 191 818
Kokku	-97 134
Jaotamine	
Kokku	-97 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1244031	87.88%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	171582	12.12%	Ei

Sidevahendid

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