

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: East Capital Baltics AS

registrikood: 11085028

tänava/talu nimi, Tartu mnt. 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 14 Turustuskulud	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

2014. aasta oli ettevõttele üheksas 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 ECBPFi varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

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

East Capital Baltic Property Fund AB on 2005 loodud, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fond täielikult investeeritud alates August 2007. ECBPFi osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15%. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2016 +1+1, s.t. 2016. aastal investorid otsustavad, kas lõpetada fondi tegevus või pikendada seda veel ühe-kahe aasta võrra. ECBPFi 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.

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

East Capital Baltic Property Fund II on mai 2012 loodud, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF II teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on 5 aastat. Seisuga 31.12.2014 on soetatud 5 investeerimisobjekti - 3 Eestis, 1 Lätis ja 1 Leedus. Osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 35 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+1+1 aastat.

Tulud, kulud ja kasum

ECB 2014.a. müügitulu oli 1 754 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Müügitulu (tuh eurot)	1 653	1 705
Puhaskasum (tuh eurot)	628	722
Puhasrentaablus	38,0 %	42,3%
ROA	19,7 %	29,1%
ROE	21,9 %	32,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2014 detsembri seisuga üheksa palgelist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 398 tuhat eurot (2013: 290 tuhat eurot). 2014. aastal koosnes juhatus kolmest liikmest, kellest kahele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega 228 tuhat eurot (2013: 230 tuhat 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 2015. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund II 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

Gert Tiivas

Juhatus liige

Juhatus liige

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 278 977	681 992	
Finantsinvesteeringud	2 685	0	
Nõuded ja ettemaksed	762 797	1 737 587	2
Kokku käibevara	3 044 459	2 419 579	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	50 409	50 549	5
Materiaalne põhivara	97 101	13 911	6
Immateriaalne põhivara	2 452	228	7
Kokku põhivara	149 962	64 688	
Kokku varad	3 194 421	2 484 267	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 176	0	8
Võlad ja ettemaksed	245 149	243 677	10
Kokku lühiajalised kohustused	257 325	243 677	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	68 231	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	68 231	0	
Kokku kohustused	325 556	243 677	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	11
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 948 469	1 226 440	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 275	722 029	
Kokku omakapital	2 868 865	2 240 590	
Kokku kohustused ja omakapital	3 194 421	2 484 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 653 342	1 705 419	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-86 095	-119 975	13
Brutokasum (-kahjum)	1 567 247	1 585 444	
Turustuskulud	-7 628	-13 730	14
Üldhalduskulud	-929 103	-729 440	15
Muud ärikulud	-4 069	-898	17
Ärikasum (kahjum)	626 447	841 376	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	54	0	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 416	3 995	5
Intressikulud	-314	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-328	-1 064	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	628 275	844 307	
Tulumaks	0	-122 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 275	722 029	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	626 447	841 376	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 774	8 758	6; 7
Kokku korrigeerimised	8 774	8 758	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	974 790	223 860	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 473	-45 747	10
Laekunud intressid	298	426	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-122 278	
Kokku rahavood äritegevusest	1 611 782	906 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 880	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 610	0	4
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 685	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 955	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 902	0	
Makstud intressid	-314	0	
Makstud dividendid	0	-460 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 216	-460 000	
Kokku rahavood	1 597 611	446 395	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	681 992	237 087	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 597 611	446 395	
Valuutakursside muutuste mõju	-626	-1 490	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 278 977	681 992	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	264 000	28 121	1 686 440	1 978 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	722 029	722 029
Makstud dividendid	0	0	-460 000	-460 000
31.12.2013	264 000	28 121	1 948 469	2 240 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	628 275	628 275
31.12.2014	264 000	28 121	2 576 744	2 868 865

Täiendav info omakapitali kohta lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Baltics AS (edaspidi: ettevõtte) 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 bilansipäeval 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 bilansikuupäeval, 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. Allahindlused

tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	2-5
Sõidua autod	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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil 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 järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	449	449	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	736 663	736 663	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	865	865	0	0	3
Muud nõuded	18 691	18 691	0	0	
Ettemaksed	6 129	6 129	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	762 797	762 797	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	41 987	41 987	0	0	
Ettemaksed	16 357	16 357	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 679 243	1 679 243	0	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 737 587	1 737 587	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	865	0	0	455
Üksikisiku tulumaks	0	11 967	0	9 432
Erisoodustuse tulumaks	0	2 806	0	1 701
Sotsiaalmaks	0	23 604	0	19 247
Kohustuslik kogumispension	0	1 311	0	986
Töötuskindlustusmaksed	0	903	0	771
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	865	40 591	0	32 592

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12208680	Tammsaare Kaubanduskeskuse	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tammsaare Kaubanduskeskuse	100	2 610	54

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	47 993	47 993
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 416	2 416
31.12.2014	50 409	50 409
Kajastatud õiglases väärtuses	50 409	50 409

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 ettevõttel selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtpaberiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2014.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
	Transpordivahendid			
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	0	33 423	33 423
Akumuleeritud kulum	0	0	-19 512	-19 512
Jääkmaksumus	0	0	13 911	13 911
31.12.2014				
Ostud ja parendused	86 569	86 569	5 294	91 863
Amortisatsioonikulu	-1 124	-1 124	-7 549	-8 673
31.12.2014				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	38 717	125 286
Akumuleeritud kulum	-1 124	-1 124	-27 061	-28 185
Jääkmaksumus	85 445	85 445	11 656	97 101

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	27 593	0	27 593
Akumuleeritud kulum	-27 365	0	-27 365
Jääkmaksumus	228	0	228
Ostud ja parendused	0	2 326	2 326
Amortisatsioonikulu	-102	0	-102
31.12.2014			
Soetusmaksumus	27 593	2 326	29 919
Akumuleeritud kulum	-27 467	0	-27 467
Jääkmaksumus	126	2 326	2 452

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	80 407	12 176	68 231	0	3 kuu EURIBOR+2,3%	EUR	30.11.2018; 30.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	80 407	12 176	68 231	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muu materiaalne põhivara	85 445	0
Kokku	85 445	0

Swedbank Liisingust on võetud kapitalirendile kaks sõiduauto (lisa 6).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	85 515	51 730

Ettevõtte rentis kasutusrendi tingimustel kolme sõiduautot, millest üks leping on lõpetatud sügisel 2014.a ning üüris kontorit Tartu mnt 2, Tallinn.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 002	12 002	0	0	
Võlad töövõtjatele	68 762	68 762	0	0	
Maksuvõlad	40 591	40 591	0	0	3
Muud võlad	122 444	122 444	0	0	
Muud viitvõlad	122 444	122 444	0	0	
Kohustused seotud osapooltele	1 350	1 350	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	245 149	245 149	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 751	4 751	0	0	
Võlad töövõtjatele	54 718	54 718	0	0	
Maksuvõlad	32 592	32 592	0	0	3
Muud võlad	105 969	105 969	0	0	
Muud viitvõlad	105 969	105 969	0	0	
Kohustused seotud osapooltele	45 647	45 647	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	243 677	243 677	0	0	

2014.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 79 321 EUR, arvestuslikku kohustust seotud osapoolle vastu 39 895 ning muid viitvõlgasid 3 228 EUR.

2013.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 104 252 EUR ning muid viitvõlgasid 1 717 EUR.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	264 000	264 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustab 2 576 744 (2013: 1 948 469) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 515 349 (2013: 409 178) eurot. Seega saaks 2014. aastal dividendidena välja maksta 2 061 395 (2013: 1 539 291) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	171 669	165 063
Rootsi	949 345	1 112 514
Luksemburg	532 328	427 842
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 653 342	1 705 419
Kokku müügitulu	1 653 342	1 705 419
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 526 073	1 584 756
Raamatupidamisteenus	127 269	112 812
Konsultatsiooniteenus	0	7 851
Kokku müügitulu	1 653 342	1 705 419

Tehingud seotud osapooltega on toodud lisas 18.

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-46 200	-79 350
Konsultatsiooniteenus	-39 895	-40 625
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-86 095	-119 975

Tehingud seotud osapooltega on toodud lisas 18.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Reklaamikulud	-7 628	-13 730
Kokku turustuskulud	-7 628	-13 730

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	-85 515	-51 730	
Mitmesugused bürookulud	-58 531	-42 660	
Lähetuskulud	-41 906	-30 101	
Tööjõukulud	-626 446	-519 415	16
Amortisatsioonikulu	-8 775	-8 758	
Muud	-67 855	-55 475	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-40 075	-21 301	
Kokku üldhalduskulud	-929 103	-729 440	

Tehingud seotud osapooltega on toodud lisas 18.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	-472 380	-389 889	
Sotsiaalmaksud	-154 066	-129 526	
Kokku tööjõukulud	-626 446	-519 415	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	9	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	-8	-26
Muud	-4 061	-872
Kokku muud ärikulud	-4 069	-898

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	736 663	1 350	1 679 243	45 647

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 525	1 753 918
2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 625	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 350	1 825 568

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	228 495	229 569

East Capital Baltics AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaetevõtja ning emaetevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaetevõtte teised tütarettevõtted)
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

East Capital Baltics AS on olnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Private Equity AB) ja juhtkonnaga seotud ettevõtetelt (EPF Litone UAB, EPF Latone, Miflat OÜ).

East Capital Baltics AS on müünud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõtetele (East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital International AB, EPF TopSpa OÜ, EPF Neli OÜ, EPF Metal OÜ, EPF Portus OÜ, EPF Papiniidu OÜ, Nurmenuku Kaubanduskeskuse OÜ, Norbert AS, Tanassilma OÜ, Tammsaare Ärimaja OÜ, JEWE Keskuse OÜ, Jõhvi Tsentraal OÜ, Kerese Keskuse OÜ, Laulasmaa Invest OÜ, East Capital (Lux) SCA SICAV-SIF).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja boonused ja kaasnevad maksud) kogusummas 229 tuhat eurot (2013: 230

tuhat eurot). Juhatusel liikmetele on ette nähtud lepingu lõppemisel hüvitis kuue kuutasu ulatuses. Juhtkonna liikmed ei ole saanud pensioniga seotud õigusi. Nõukogu liikmetele ei makstud palka, boonuseid ega muid hüvitisi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	26.06.2015
GERT TIIVAS	Juhatuse liige	26.06.2015
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	26.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Baltics AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud East Capital Baltics AS 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, 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 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 arvestuspoliitikate 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 East Capital Baltics AS finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

26.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	26.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 948 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 275
Kokku	2 576 744
Jaotamine	
Kokku	2 576 744

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	1526073	92.30%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	127269	7.70%	Ei

Sidevahendid

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