

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EAST CAPITAL REAL ESTATE AS

registrikood: 11085028

tänava/talu nimi, Tartu mnt. 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Eraldised	17
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Turustuskulud	18
Lisa 16 Üldhalduskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

2012. aasta oli ettevõttele kaheksas tegevusaasta, mil East Capital Real Estate AS (edaspidi „ECRE“) jätkas oma peamisel tegevusalal, East Capital Baltic Property Fondi kinnisvarade valitsemine. Lisaks osutab ettevõtte administratiivteenuseid Fondi kinnisvara ettevõtetele. 2012. majandusaastal lisandus ka East Capital Baltic Property Fund II juhtimisleping.

East Capital Real Estate AS on East Capital Holding AB tütarettevõtte. ECRE peakontor asub Tallinnas ning esindused Riias ja Vilniuses. Ettevõtte juhtkond on pidevas kontaktis oma kõigi, enam kui 300 üürnikuga ning hoiab end jooksvalt kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Otsene kohalolek tegutsesvatel turgudel ning pidev kontakt üürnikega on võimaldanud ECREI juhtida ECBPFI varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

ECREI ja grupi ettevõtetele on spetsialiseerunud kinnisvarandustajad 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 7+1+1 aastat, s.t. 2012. aastal investorid otsustavad, kas lõpetada fondi tegevus või pikendada seda veel ühe-kahe aasta võrra. Seisuga 31.12.2012 on investorid otsustanud pikendada fondi tegevust 1 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 hõlmas ECRE 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. 2012. aastal on soetatud 2 investeerimisobjekti - 1 Eestis ja 1 Leedus. Osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 18,6 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+1+1 aastat.

Tulud, kulud ja kasum

ECRE 2012.a. müügitulu oli 1 679 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud, sisseostetavad konsultatsioonid ja garantilepingutest tulenevad tasud.

Peamised finantssuhtarvud	2012	2011
Müügitulu (tuh eurot)	1 679	1 533
Puhaskasum (tuh eurot)	450	147
Puhasrentaablus	26,8 %	9,6%
ROA	20,0 %	7,0%
ROE	22,8 %	9,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2012 detsembri seisuga seitse palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 314 tuh. eurot (2011: 305 tuh. eurot). 2012. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega 169 tuh eurot (2011: 149 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. Intressikandvad laenud ettevõttele puuduvad.

Investeeringud

Aruandeperioodil tehti investeeringuid põhivarasse 15 tuh. euro ulatuses.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Real Estate ASi 2013. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund II täiendavate investeeringute otsimine. 2013. a. on majanduskeskkond ning ärikinnisvara turg paranemas ning sellest tulenevalt on soodus hetk tegevuse laiendamiseks. Samas tuleb endiselt olemasoleva fondi juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevase rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuvates keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatuse liige

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	237 087	559 093	
Nõuded ja ettemaksed	1 961 449	1 462 087	2
Kokku käibevara	2 198 536	2 021 180	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	46 554	51 240	4
Materiaalne põhivara	21 152	12 593	7
Immateriaalne põhivara	1 745	6 061	8
Kokku põhivara	69 451	69 894	
Kokku varad	2 267 987	2 091 074	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	289 426	362 363	10
Eraldised	0	200 000	11
Kokku lühiajalised kohustused	289 426	562 363	
Kokku kohustused	289 426	562 363	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	12
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 590	1 089 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	449 850	147 250	
Kokku omakapital	1 978 561	1 528 711	
Kokku kohustused ja omakapital	2 267 987	2 091 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 678 569	1 532 582	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-496 953	-632 411	14
Brutokasum (-kahjum)	1 181 616	900 171	
Turustuskulud	-2 000	-3 351	15
Üldhalduskulud	-724 836	-749 355	16
Muud äritulud	312	0	
Muud ärikulud	-2 538	-246	18
Ärikasum (kahjum)	452 554	147 219	
Finantstulud ja -kulud	-2 704	31	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	449 850	147 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	449 850	147 250	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	452 554	147 219	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 025	6 140	7; 8
Kokku korrigeerimised	11 025	6 140	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-493 864	-5 005	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-272 939	-82 807	
Laekunud intressid	662	999	19
Kokku rahavood äritegevusest	-302 562	66 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 268	-13 164	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-7 852	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 268	-21 016	
Kokku rahavood	-317 830	45 530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	559 093	517 839	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-317 830	45 530	
Valuutakursside muutuste mõju	-4 176	-4 276	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	237 087	559 093	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	281 211	28 121	1 072 129	1 381 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	147 250	147 250
Muud muutused omakapitalis	-17 211	0	17 211	0
31.12.2011	264 000	28 121	1 236 590	1 528 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	449 850	449 850
31.12.2012	264 000	28 121	1 686 440	1 978 561

Täiendav info omakapitali kohta lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes 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 -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja –kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 278 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, amortisatsiooni määraga 20-40%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Immateriaalset vara (tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, kontserni poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetava väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

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 kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2			3
Ettemaksed	5 705	5 705			
Muud nõuded	40 495	40 495			
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 915 247	1 915 247			20
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 961 449	1 961 449			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 264	4 264			3
Ettemaksed	4 061	4 061			
Muud nõuded	44 261	44 261			
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 409 501	1 409 501			20
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 462 087	1 462 087			

Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksest.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2	0	3 664	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 031	0	8 960
Erisoodustuse tulumaks	0	1 568	0	1 447
Sotsiaalmaks	0	18 157	0	18 421
Kohustuslik kogumispension	0	863	0	785
Töötuskindlustusmaksed	0	864	0	984
Ettemaksukonto jääk	0		600	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	30 483	4 264	30 597

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	7 852	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	43 998	43 388	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	46 554	51 240	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12208680	Tammsaare Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	31.12.2012
Tammsaare Kaubanduskeskuse OÜ	2 556			2 556
Mustika Ärikeskuse OÜ	2 740		-2 740	0
Tanassilma Logistics OÜ	2 556		-2 556	0
Kokku	7 852		-5 296	2 556

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdüd osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdüd osaluse %	Müüdüd osalus müügihinnas	Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum)
Mustika Ärikeskuse OÜ	100	2 800	60
Tanassilma Logistics OÜ	100	2 696	140

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	40 026	40 026
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	3 362	3 362
31.12.2011	43 388	43 388
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	610	610
31.12.2012	43 998	43 998

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.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku		
	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 991	0	0
Akumuleeritud kulum	-4 015	0	0
Jääkmaksumus	976	0	0
Ostud ja parendused	3 427	9 737	9 737
Amortisatsioonikulu	-1 547	0	0
31.12.2011			
Soetusmaksumus	8 418	9 737	9 737
Akumuleeritud kulum	-5 562	0	0
Jääkmaksumus	2 856	9 737	9 737
Ostud ja parendused	25 005	-9 737	-9 737
Amortisatsioonikulu	-6 709	0	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	33 423	0	0
Akumuleeritud kulum	-12 271	0	0
Jääkmaksumus	21 152	0	0

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	27 593	27 593
Akumuleeritud kulum	-16 939	-16 939
Jääkmaksumus	10 654	10 654
Amortisatsioonikulu	-4 593	-4 593
31.12.2011		
Soetusmaksumus	27 593	27 593
Akumuleeritud kulum	-21 532	-21 532
Jääkmaksumus	6 061	6 061
Amortisatsioonikulu	-4 316	-4 316
31.12.2012		
Soetusmaksumus	27 593	27 593
Akumuleeritud kulum	-25 848	-25 848
Jääkmaksumus	1 745	1 745

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	6 306	6 363
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	4 093	10 399

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 717	25 717			
Võlad töövõtjatele	79 212	79 212			
Maksuvõlad	30 483	30 483			3
Muud võlad	56 217	56 217			
Muud viitvõlad	56 217	56 217			
Kohustused seotud osapooltele	77 886	77 886			20
Arvelduskonto negatiivne saldo	19 911	19 911			
Kokku võlad ja ettemaksed	289 426	289 426			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37 751	37 751			
Võlad töövõtjatele	52 817	52 817			
Maksuvõlad	30 597	30 597			3
Muud võlad	131 021	131 021			
Muud viitvõlad	131 021	131 021			
Kohustused seotud osapooltele	110 177	110 177			20
Kokku võlad ja ettemaksed	362 363	362 363			

2012.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 49 220 EUR ning muid viitvõlgasid 6 997 EUR.

Arvelduskonto negatiivse saldo all on kajastatud Nordea konto saldot. Nordea pangas on kontsernikonto, kuhu kuuluvad peale East Capital Real Estate AS-i veel kolme ettevõtte kontod. Kontsernikonto saldo seisuga 31.12.2012 on EUR 350 086. East Capital Real Estate AS allkonto saldo seisuga 31.12.2012 on negatiivne ning on antud aruandes kajastatud kohustusena.

2011.a. on kajastatud muude viitvõlgade all juhtimisteenuse allahindlus summas 65 000 EUR, mis kuulus tagastamisele 2012. aastal (lisa 14), väljamaksmata boonused töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 64 700 EUR ning muudest viitvõlgadest 1 321 EUR.

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011	
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus	253 000	-53 000	200 000	
Kokku eraldised	253 000	-53 000	200 000	
	31.12.2011	Kasutamine	31.12.2012	
Kahjulikust lepingust tulenev garantiikohustus	200 000	-200 000	0	
Kokku eraldised	200 000	-200 000		

2008. aastal ostis East Capital Holding AB välja Arco Real Estate ASilt 50%lise osaluse, saades East Capital Real Estate AS ainuaktsionäriks. Sama tehinguga võeti üle Arco grupi maaklerlepingud, millest ühel juhul on tegemist kahjuliku lepinguga. Tulenevalt eeltoodust on arvestatud kahjuliku lepingu väärtuseks 2011.aastal 200 000 EUR , lisa 14.

2012. aastal lõpetati antud leping.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	264 000	264 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustab 1 686 440 (2011: 1 236 590) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 354 152 (2011: 259 684) eurot. Seega saaks 2013. aastal dividendidena välja maksta 1 332 288 (2012: 976 906) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	148 249	155 218
Rootsi	1 377 364	1 377 364
Luksemburg	152 956	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 678 569	1 532 582
Kokku müügitulu	1 678 569	1 532 582
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 574 720	1 398 967
Raamatupidamisteenus	101 415	94 361
Konsultatsiooniteenus	2 434	39 254
Kokku müügitulu	1 678 569	1 532 582

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tööjõukulud	0	-28 884	
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-76 218	-108 484	20
Juhtimisteenuse allahindlus	-65 000	-65 000	
Garantiikohustused kahjulikust lepingust	-241 735	-316 043	11
Konsultatsiooniteenus	-114 000	-114 000	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-496 953	-632 411	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Reklaamikulud	-2 000	-3 351
Kokku turustuskulud	-2 000	-3 351

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	-28 817	-24 483	
Mitmesugused bürookulud	-50 355	-56 527	
Lähetuskulud	-29 135	-15 035	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-13 019	0	
Tööjõukulud	-483 211	-454 030	17
Amortisatsioonikulu	-11 025	-6 002	
Muud	-76 264	-85 601	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-33 010	-107 677	
Kokku üldhalduskulud	-724 836	-749 355	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-362 281	-340 310
Sotsiaalmaksud	-120 675	-113 720
Haigushüvitis	-255	0
Kokku tööjõukulud	-483 211	-454 030
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitsed	-34	-7
Muud	-2 504	-239
Kokku muud ärikulud	-2 538	-246

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	200	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	610	3 362
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	610	3 362
Intressitulud	662	945
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 176	-4 276
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 704	31

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 915 247	76 356	1 409 501	110 177

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	76 218	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	364 190	1 676 135
2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 177	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	607 361	1 531 982

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	168 889	149 109

East Capital Real Estate AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

East Capital Real Estate AS on otnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttelt (East Capital Private Equity AB) ja juhtkonnaga seotud ettevõtetelt (Kerese Keskuse OÜ, EPF Litone UAB, Dunties Nami SIA, EPF Latone, Miflat OÜ).

East Capital Real Estate AS on müünud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttele (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, Nurmeniku Kaubanduskeskuse OÜ, Norbert AS, Tanassilma OÜ, Tammsaare Ärimaja OÜ, JEWE Keskuse OÜ, Jõhvi Tsentraal OÜ, Kerese Keskuse OÜ, Laulasmaa Invest OÜ).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja boonused ja kaasnevad maksud) kogusummas 169 tuhat eurot (2011: 149 tuhat eurot). Juhtkonna liikmed ei ole saanud pensioniga seotud õigusi. Nõukogu liikmetele ei makstud palka, boonuseid ega muidu hüvitisi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2013

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	26.03.2013
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	26.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EAST CAPITAL REAL ESTATE AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EAST CAPITAL REAL ESTATE AS finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

26. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS (registrikood: 11085028) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	26.03.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	26.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	449 850
Kokku	1 686 440
Jaotamine	
Kokku	1 686 440

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1574720	93.81%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	101415	6.04%	Ei
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	2434	0.15%	Ei

Sidevahendid

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