

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänavanimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: ece@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroo- ja ärihoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna keslinnas. Üüripind kokku moodustab ca 7500 m².

Büroopindade üürituru arengud 2013. aastal

Aruandeaastal sai valmis ~45 000 m² uut büroopinda, millest ~16 000 m² tellis AS Riigi Kinnisvara. 2012. aasta jooksul tuli turule ~20 000 m² uut büroopinda. Vaatamata uutele juurdetulnud büroopindade mahtudele oli A klassi büroopinna vakantsus turu keskmisena jätkuvalt kerges langustrendis. A klassi pindade täituvus kasvas ka osaliselt B klassi pindade arvelt, millede vakantsus võib mõningates hoonetes ulatuda kuni 20 %-ni.

Ülevaade aktsiaseltsi 2013. aasta tegevusest

Aruandeaastal jäi vakantseks ca 640 m² üüripinda seoses AS UniCredit Bank tegevuse lõpetamisega Eestis. Sellega seoses oli aasta lõpu seisuga büroomaja 91% välja üüritud.

2013. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2013. aastal 1 286 227 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused.

2013. aasta kasum oli 935 323 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 290 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Müügitulu (tuh eur)	1 286	1 211
Brutokasumimäär	69%	61%
Puhaskasum (tuh eur)	935	677
Puhasrentaablus	73%	56%
Likviidsuskordaja	1,29	0,77
ROA	6%	5%
ROE	13%	10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest.

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

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2013. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2014

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega ning üürida välja vakantsed pinnad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	141 130	20 187	
Nõuded ja ettemaksed	525 056	394 795	2
Kokku käibevara	666 186	414 982	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	127 823	127 823	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 040 000	13 750 000	3
Materiaalne põhivara	18 101	24 134	4
Kokku põhivara	14 185 924	13 901 957	
Kokku varad	14 852 110	14 316 939	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	400 521	425 530	5
Võlad ja ettemaksed	114 037	109 981	6
Kokku lühiajalised kohustused	514 558	535 511	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 867 119	7 246 318	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 867 119	7 246 318	
Kokku kohustused	7 381 677	7 781 829	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	63 912	63 912	8
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 464 807	5 787 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	935 323	677 142	
Kokku omakapital	7 470 433	6 535 110	
Kokku kohustused ja omakapital	14 852 110	14 316 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 286 227	1 210 773	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-396 829	-477 177	10
Brutokasum (-kahjum)	889 398	733 596	
Turustuskulud	-450	-1 106	
Üldhalduskulud	-24 415	-13 664	11
Muud äritulud	290 090	254 260	3
Muud ärikulud	-99	-148	
Ärikasum (kahjum)	1 154 524	972 938	
Muud finantstulud ja -kulud	-219 201	-295 796	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	935 323	677 142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	935 323	677 142	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 154 524	972 938	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 033	6 034	4
Muud korrigeerimised	-290 000	-254 260	3
Kokku korrigeerimised	-283 967	-248 226	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-126 995	-114 510	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 863	-34	6
Kokku rahavood äritegevusest	737 699	610 168	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-30 168	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-22 740	
Laekunud intressid	9 784	13 115	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 784	-39 793	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-404 208	-368 411	5
Makstud intressid	-222 332	-300 764	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-626 540	-669 175	
Kokku rahavood	120 943	-98 800	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 187	118 987	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	120 943	-98 800	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	141 130	20 187	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	63 912	6 391	5 787 665	5 857 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	677 142	677 142
31.12.2012	63 912	6 391	6 464 807	6 535 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	935 323	935 323
31.12.2013	63 912	6 391	7 400 130	7 470 433

Informatsioon aktiikapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS ECE European City Estates kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel. Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud AS ECE European City Estates poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

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

Täiendavat infot vaata lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

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

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 12.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 21%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 21/79 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

Rahavoogude aruanne

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

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 778	26 778	0	0	
Muud nõuded	134 356	6 533	127 823	0	
Laenunõuded	127 823	0	127 823	0	12
Intressinõuded	6 533	6 533	0	0	12
Nõuded emattevõttele	491 729	491 729	0	0	12
Nõuded kontserniettevõtetele	16	16	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	652 879	525 056	127 823	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 626	37 626	0	0	
Muud nõuded	131 090	3 267	127 823	0	
Laenunõuded	127 823	0	127 823	0	12
Intressinõuded	3 267	3 267	0	0	12
Nõuded emattevõttele	353 886	353 886	0	0	12
Nõuded kontserniettevõtetele	16	16	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	522 618	394 795	127 823	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	13 473 000
Ostud ja parendused	22 740
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	254 260
31.12.2012	13 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	290 000
31.12.2013	14 040 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 019 327	954 671
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	390 796	471 143

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone normaalse vakantsuse määrale.

31.12.2013 seisuga on juhatus, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 290 000 euro võrra 14 040 000 euroni.

Vt ka lisa 9 ja 10.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 519	0	2 519
Akumuleeritud kulum	-2 519	0	-2 519
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	30 168	30 168
Amortisatsioonikulu	0	-6 034	-6 034
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 519	30 168	32 687
Akumuleeritud kulum	-2 519	-6 034	-8 553
Jääkmaksumus	0	24 134	24 134
Amortisatsioonikulu	0	-6 033	-6 033
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 519	30 168	32 687
Akumuleeritud kulum	-2 519	-12 067	-14 586
Jääkmaksumus	0	18 101	18 101

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	400 521	400 521		
Lühiajalised laenud kokku	400 521	400 521		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	6 755 274	0	6 755 274	0
Laenud emaettevõttelt	111 845	0	111 845	0
Pikaajalised laenud kokku	6 867 119	0	6 867 119	0
Laenukohustused kokku	7 267 640	400 521	6 867 119	0

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Kokku	14 040 000	13 750 000

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

Oktoobris 2013 sõlmisid AS UniCredit Bank ja Swedbank AS lepingute ja kontojääkide üleandmise lepingu, vastavalt millele AS UniCredit Bank andis Swedbank AS-le üle kõik lepingust tulenevad AS-i UniCredit Bank õigused ja kohustused. Sellest alates on laenuandjaks Swedbank AS.

2013. aastal tagastati pangalaenu 404 208 eurot (2012. aastal 368 411 eurot).

Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 222 332 eurot (2012. aastal 300 764 eurot).

Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2013 oli võetud pangalaenude keskmine intressimäär 2.929%. Tagastamise lõpptähtaeg on 20.07.2016.

Pangalaenude tagatiseks on seatud kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 järgmised ühishüpoteegid:

- 1) esimese järjekoha ühishüpoteek hüpoteegisummas 12 000 051 eurot;
- 2) teise järjekoha ühishüpoteek hüpoteegisummas 3 000 000;
- 3) kolmanda järjekoha ühishüpoteek hüpoteegisummas 1 000 000.

2013. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenult intresse 11 340 eurot (2012. aastal 11 371 eurot). Laen on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2015. Alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna saadud laenul on fikseeritud intress, siis intressimäär riski ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 160	31 160	0	0	
Maksuvõlad	14 706	14 706	0	0	
Võlad emaettevõtetele	3 259	3 259	0	0	12
Võlad kontserniettevõtetele	422	422	0	0	12
Intressivõlad	64 490	64 490	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	114 037	114 037	0	0	

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

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 oli 7 400 130 eurot (2012. aastal 6 464 807 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 554 027 eurot (2012. aastal 1 357 609 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 846 103 eurot (2012. aastal 5 107 198 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	63 912	63 912
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 63 912 eurot ja maksimumaktsiakapital 255 647 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 63.91 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 1 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 4 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 1000 krooni).

Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 286 227	1 210 773
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 286 227	1 210 773
Kokku müügitulu	1 286 227	1 210 773
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 019 327	954 671
Kommunaalteenused	261 100	242 361
Muud	5 800	13 741
Kokku müügitulu	1 286 227	1 210 773

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	390 796	471 143
Amortisatsioonikulu	6 033	6 034
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	396 829	477 177

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Panga teenustasud	656	324
Audiitorkontoll	2 586	2 582
Muud kulud	13 504	3 089
Kokku üldhalduskulud	24 415	13 664

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Arealis
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	491 729	172 578	353 886	161 238
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	134 372	422	131 106	285

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	32 596	114 869
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 459	2 577
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	62 765	114 042
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 183	2 560

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

Konsolideerimisgrupi ettevõttele antud pikaajaliselt laenult arvestati aruandeaastal intresse 12 960 eurot (2012. aastal 12 995 eurot). Intresse laekus 2013. aastal 9 693 eurot (2012. aastal 12 995 eurot). Laen on antud intressimääraga 10%. Alusvaluutaks on EUR.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 5 ja 6.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2012. ega 2013. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2014

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	09.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionärile

Oleme auditeerinud aktsiaselts ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, 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 arvandmete 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 aktsiaselts ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

09.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	09.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 464 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	935 323
Kokku	7 400 130
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 400 130
Kokku	7 400 130

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1286227	100.00%	Jah

Sidevahendid

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