

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: East Capital Baltics 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 Materiaalne põhivara	14
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 7 Kapitalirent	15
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Aktsiakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Turustuskulud	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	19
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

2015. 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 East Capital Baltic Property Fondi varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

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

East Capital Baltic Property Fund AB (edaspidi "ECBPF") on loodud 2005 aastal, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fond täielikult investeeritud alates August 2007. ECBPF-i osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15%. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2016 11+1+1, s.t. 2016. aastal investorid otsustavad, kas lõpetada fondi tegevus või pikendada seda veel ühe-kahe aasta võrra. ECBPF-i väikeosanikke hõlmava ettevõtte East Capital Baltic Property Fund Investors AB osad on vabalt kaubeldavad, täpsem info ja osa väärtuse kujunemine ajas on jälgitav ECRE omaniku East Capital Holding AB kodulehel www.eastcapital.com.

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

East Capital Baltic Property Fund II (edaspidi "ECBPF II") on loodud mais 2012, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF II investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on 3 aastat. Seisuga 31.12.2015 on soetatud 5 investeerimisobjekti - 3 Eestis, 1 Lätis ja 1 Leedus. Osanike poolt fondi panustatud investeeringu suurus on 43 miljonit eurot ning oodatav tootlus 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+3 aastat.

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

Tulud, kulud ja kasum

ECB 2015.a. müügitulu oli 1 968 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2015	2014
Müügitulu (tuh eurot)	2 072	1 653
Puhaskasum (tuh eurot)	876	628
Puhasrentaablus	42,3 %	38,0 %
ROA	20,2 %	19,7 %
ROE	23,4 %	21,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2015 detsembri seisuga üheksa palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 477 tuh.eurot (2014: 430 tuh. eurot). 2015. aastal koosnes juhatus kolmest liikmest, kellest kahele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega 213 tuh.eurot (2014: 228 tuh. eurot). 2015. aasta eest arvestati juhatuse liikmetele ning töötajatele boonuseid kokku 265 tuh.eurot. Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Baltics ASi 2016. 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

Juhatusel liige

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 048 289	2 278 977	
Finantsinvesteeringud	2 500	2 685	
Nõuded ja ettemaksed	1 146 619	762 797	2
Kokku käibevara	4 197 408	3 044 459	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	51 207	50 409	4
Materiaalne põhivara	75 959	97 101	5
Immateriaalne põhivara	6 100	2 452	6
Kokku põhivara	133 266	149 962	
Kokku varad	4 330 674	3 194 421	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 470	12 176	7
Võlad ja ettemaksed	517 285	245 149	9
Kokku lühiajalised kohustused	529 755	257 325	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	55 761	68 231	7
Kokku pikaajalised kohustused	55 761	68 231	
Kokku kohustused	585 516	325 556	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	264 000	264 000	10
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 576 744	1 948 469	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 293	628 275	
Kokku omakapital	3 745 158	2 868 865	
Kokku kohustused ja omakapital	4 330 674	3 194 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 071 545	1 653 342	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 878	-86 095	13
Brutokasum (-kahjum)	2 061 667	1 567 247	
Turustuskulud	-4 920	-7 628	14
Üldhalduskulud	-1 212 518	-929 103	15
Muud äritulud	204	0	12
Muud ärikulud	-708	-4 069	17
Äri kasum (kahjum)	843 725	626 447	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	54	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	613	2 416	18
Intressikulud	-1 729	-314	
Muud finantstulud ja -kulud	33 684	-328	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	876 293	628 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 293	628 275	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	843 725	626 447	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 687	8 774	5,6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-204	0	
Kokku korrigeerimised	22 483	8 774	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-383 823	974 790	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	272 137	1 473	9
Laekunud intressid	33 751	298	19
Kokku rahavood äritegevusest	788 273	1 611 782	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 091	-7 880	5,6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 102	0	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 610	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-2 685	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 989	-7 955	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 176	-5 902	7
Makstud intressid	-1 729	-314	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 905	-6 216	
Kokku rahavood	769 379	1 597 611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 278 977	681 992	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	769 379	1 597 611	
Valuutakursside muutuste mõju	-67	-626	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 048 289	2 278 977	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	876 293	876 293
31.12.2015	264 000	28 121	3 453 037	3 745 158

Täiendav info omakapitali kohta lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Baltics AS (edaspidi: ettevõtte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

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. Investeeringusja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

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

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. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

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. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt 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.

Tulud

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

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

Seotud osapooled

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

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

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab 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 2015 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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	905 821	905 821	0	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 349	10 349	0	0	3
Muud nõuded	223 755	223 755	0	0	
Ettemaksed	6 694	6 694	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 146 619	1 146 619	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	20
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 138	0	865	0
Üksikisiku tulumaks	0	12 241	0	11 967
Erisoodustuse tulumaks	0	2 455	0	2 806
Sotsiaalmaks	0	23 472	0	23 604
Kohustuslik kogumispension	0	1 362	0	1 311
Töötuskindlustusmaksed	0	781	0	903
Ettemaksukonto jääk	3 211		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 349	40 311	865	40 591

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2013	47 993	47 993	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 416	2 416	18
31.12.2014	50 409	50 409	
Kajastatud õiglasest väärtuses	50 409	50 409	
		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2014	50 409	50 409	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	798	798	18
31.12.2015	51 207	51 207	
Kajastatud õiglasest väärtuses	51 207	51 207	

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

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtipaberiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2015.

Lisa 5 Materiaalne põhivara (eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
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
Ostud ja parendused	0	0	1 126	1 126
Amortisatsioonikulu	-13 488	-13 488	-7 882	-21 370
Müügid	0	0	-898	-898
31.12.2015				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	30 322	116 891
Akumuleeritud kulum	-14 612	-14 612	-26 320	-40 932
Jääkmaksumus	71 957	71 957	4 002	75 959

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Muu materiaalne põhivara	1 102	0
Kokku	1 102	0

Lisa 6 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
Ostud ja parendused	4 965	0	4 965
Amortisatsioonikulu	-1 317	0	-1 317
Ümberklassifitseerimised	2 326	-2 326	0
31.12.2015			
Soetusmaksumus	34 695	0	34 695
Akumuleeritud kulum	-28 595	0	-28 595
Jääkmaksumus	6 100	0	6 100

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	68 231	12 470	55 761	0	3 kuu EURIBOR+2,3%	EUR	30.11.2018; 30.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	68 231	12 470	55 761	0			

	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		
	31.12.2015	31.12.2014
Muu materiaalne põhivara	71 957	85 445
Kokku	71 957	85 445

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	70 542	85 515	15

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 573	30 573	0	0	
Võlad töövõtjatele	101 330	101 330	0	0	
Maksuvõlad	40 311	40 311	0	0	3
Muud võlad	345 071	345 071	0	0	
Muud viitvõlad	345 071	345 071	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	517 285	517 285	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 149	245 149	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 1 350 eurot (31.12.2014: 1 350 eurot), lisa 20.

2015.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 265 272 EUR, arvestuslikku kohustust seotud osapoole vastu 13 434 ning muid viitvõlgasid 66 365 EUR.

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

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 31.12.2015 moodustab 2 680 314 (2014: 2 576 744) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 536 063 (2014: 515 349) eurot. Seega saaks 2014. aastal dividendidena välja maksta 2 144 251 (2014: 2 061 395) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	170 909	171 669
Rootsi	968 119	949 345
Luksemburg	932 517	532 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 071 545	1 653 342
Kokku müügitulu	2 071 545	1 653 342
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 945 036	1 526 073
Raamatupidamisteenus	126 509	127 269
Kokku müügitulu	2 071 545	1 653 342

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	204	0	5
Kokku muud äritulud	204	0	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 137	0
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	13 490	-46 200
Konsultatsiooniteenus	-16 200	-39 895
Muud	-31	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 878	-86 095

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Reklaamikulud	-4 920	-7 628
Kokku turustuskulud	-4 920	-7 628

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-70 542	-85 515	8
Mitmesugused bürookulud	-53 949	-58 531	
Lähetuskulud	-31 143	-41 906	
Koolituskulud	-3 219	0	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 308	0	
Tööjõukulud	-955 117	-626 446	16
Amortisatsioonikulu	-22 687	-8 775	
Muud	-78 001	-67 855	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-10 168	-40 075	
Kokku üldhalduskulud	-1 212 518	-929 103	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-723 725	-472 380
Sotsiaalmaksud	-231 392	-154 066
Kokku tööjõukulud	-955 117	-626 446
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	10

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-8
Muud	-708	-4 061
Kokku muud ärikulud	-708	-4 069

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt	-185	0	
Kasum (kahjum) pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	798	2 416	4
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	613	2 416	

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-67	-626
Intressitulud	33 751	298
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 684	-328

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	905 821	14 784	736 663	1 350

2015	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 710	1 969 653
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	213 021	228 495

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	29.06.2016
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	29.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Baltics AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud East Capital Baltics AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 20, 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 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 Baltics AS finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

04.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	04.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 576 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	876 293
Kokku	3 453 037
Jaotamine	
Kokku	3 453 037

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1945036	93.89%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	126509	6.11%	Ei

Sidevahendid

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