

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: East Capital Baltics AS

registrikood: 11085028

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Kapitalirent	15
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Aktsiakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Turustuskulud	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

2016. 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. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15%. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2017, misjärel 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 lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 43 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+3 aastat.

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

Tulud, kulud ja kasum

ECB 2016.a. müügitulu oli 3 335 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Müügitulu (tuh eurot)	3 335	2 072
Puhaskasum (tuh eurot)	2 020	876
Puhasrentaablus	60,6 %	42,3 %
ROA	31,4 %	20,2 %
ROE	35,0 %	23,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2016 detsembri seisuga üheksa palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 426 tuh.eurot (2015: 477 tuh. eurot). 2016. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 314 tuh.eurot (2015: 213 tuh. eurot). 2016. aasta eest arvestati juhatuse liikmetele ning töötajatele boonuseid kokku 328 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 2017. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund III täiendavate investeeringute otsimine. Endiselt tuleb olemasolevate fondide juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevaste rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuv keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatusel liige

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 374 047	3 048 289	
Finantsinvesteeringud	0	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	935 492	1 146 619	2
Kokku käibevarad	6 309 539	4 197 408	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	63 375	51 207	4
Materiaalsed põhivarad	61 411	75 959	5
Immateriaalsed põhivarad	4 618	6 100	6
Kokku põhivarad	129 404	133 266	
Kokku varad	6 438 943	4 330 674	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 285	12 470	7
Võlad ja ettemaksed	617 643	517 285	9
Kokku lühiajalised kohustised	629 928	529 755	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	43 476	55 761	7
Kokku pikaajalised kohustised	43 476	55 761	
Kokku kohustised	673 404	585 516	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	264 000	264 000	10
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 453 037	2 576 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 020 381	876 293	
Kokku omakapital	5 765 539	3 745 158	
Kokku kohustised ja omakapital	6 438 943	4 330 674	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	3 334 787	2 071 545	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-59 654	-9 878	13
Brutokasum (-kahjum)	3 275 133	2 061 667	
Turustuskulud	-2 000	-4 920	14
Üldhalduskulud	-1 372 725	-1 212 518	15
Muud äritulud	3	204	12
Muud ärikulud	-815	-708	17
Ärikasum (kahjum)	1 899 596	843 725	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12 468	613	
Intressitulud	109 462	33 751	
Intressikulud	-1 292	-1 729	
Muud finantstulud ja -kulud	147	-67	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 020 381	876 293	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 020 381	876 293	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 899 596	843 725	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 030	22 687	5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-204	12
Kokku korrigeerimised	16 030	22 483	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	214 936	-383 823	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	99 349	272 137	
Laekunud intressid	109 462	33 751	
Kokku rahavood äritegevusest	2 339 373	788 273	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-6 091	5,6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 102	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 989	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 470	-12 176	7
Makstud intressid	-1 292	-1 729	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 762	-13 905	
Kokku rahavood	2 325 611	769 379	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 048 289	2 278 977	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 325 611	769 379	
Valuutakursside muutuste mõju	147	-67	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 374 047	3 048 289	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 020 381	2 020 381
31.12.2016	264 000	28 121	5 473 418	5 765 539

Täiendav info omakapitali kohta lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Baltics AS (edaspidi: ettevõtte) 2016. 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 -kohustised

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne 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 2016 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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 391	1 391	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	913 496	913 496	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 008	1 008	0	0	3
Muud nõuded	12 667	12 667	0	0	
Viitlaekumised	12 667	12 667	0	0	
Ettemaksed	6 930	6 930	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 578	6 578	0	0	
Muud makstud ettemaksed	352	352	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	935 492	935 492	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	905 821	905 821	0	0	19
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 523	7 138	0
Üksikisiku tulumaks	0	6 291	0	12 241
Erisoodustuse tulumaks	0	2 148	0	2 455
Sotsiaalmaks	0	28 931	0	23 472
Kohustuslik kogumispension	0	811	0	1 362
Töötuskindlustusmaksed	0	644	0	781
Ettemaksukonto jääk	1 008		3 211	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 008	48 348	10 349	40 311

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2014	50 409	50 409
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	798	798
31.12.2015	51 207	51 207
Kajastatud õiglases väärtuses	51 207	51 207
		Kokku
	Muud	
31.12.2015	51 207	51 207
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12 168	12 168
31.12.2016	63 375	63 375
Kajastatud õiglases väärtuses	63 375	63 375

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 tütaretevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõtte selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtpaberiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2016.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-13 488	-13 488	-1 060	-14 548
31.12.2016				
Soetusmaksumus	86 569	86 569	30 322	116 891
Akumuleeritud kulum	-28 100	-28 100	-27 380	-55 480
Jääkmaksumus	58 469	58 469	2 942	61 411

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Muud materiaalsed põhivarad	0	1 102
Kokku	0	1 102

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Amortisatsioonikulu	-1 482	0	-1 482
31.12.2016			
Soetusmaksumus	34 695	0	34 695
Akumuleeritud kulum	-30 077	0	-30 077
Jääkmaksumus	4 618	0	4 618

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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
Kapitalirendikohustised kokku	68 231	12 470	55 761	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud materiaalsed põhivarad	58 469	71 957
Kokku	58 469	71 957

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	81 625	70 542

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 1 350 eurot (31.12.2015: 1 350 eurot), lisa 19.

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

2015.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 265 272 EUR, arvestuslikku kohustust seotud osapoole vastu 13 434 (lisa 19) ning muid viitvõlgasid 66 365 EUR.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 31.12.2016 moodustab 5 473 418 (2015: 2 680 314) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 1 094 684 (2015: 536 063) eurot. Seega saaks 2017. aastal dividendidena välja maksta 4 378 734 (2015: 2 144 251) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	170 104	170 909
Rootsi	862 902	968 119
Luksemburg	2 301 781	932 517
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 334 787	2 071 545
Kokku müügitulu	3 334 787	2 071 545
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	3 209 083	1 945 036
Raamatupidamisteenus	125 704	126 509
Kokku müügitulu	3 334 787	2 071 545

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	204
Muud	3	0
Kokku muud äritulud	3	204

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	-7 137
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-43 454	13 490
Konsultatsiooniteenus	-16 200	-16 200
Muud	0	-31
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-59 654	-9 878

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Reklaamikulud	-2 000	-4 920
Kokku turustuskulud	-2 000	-4 920

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	-75 661	-70 542	
Mitmesugused bürookulud	-70 618	-53 949	
Lähetuskulud	-35 470	-31 143	
Koolituskulud	-12 508	-3 219	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	12 308	
Tööjõukulud	-1 067 278	-955 117	16
Amortisatsioonikulud	-16 030	-22 687	
Muud	-81 790	-78 001	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-13 370	-10 168	
Kokku üldhalduskulud	-1 372 725	-1 212 518	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-807 914	-723 725
Sotsiaalmaksud	-259 364	-231 392
Kokku tööjõukulud	-1 067 278	-955 117
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	-815	-708
Kokku muud ärikulud	-815	-708

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	147	-67
Kokku muud finantstulud ja -kulud	147	-67

Lisa 19 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	913 496	14 390	905 821	14 784

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 240	3 404 936	2 710	1 969 653

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	314 098	213 021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2017

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	12.05.2017
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	12.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Baltics AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Baltics AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 20 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

01.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Baltics AS (registrikood: 11085028) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	01.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 453 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 020 381
Kokku	5 473 418
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 473 418
Kokku	5 473 418

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3209083	96.23%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	125704	3.77%	Ei

Sidevahendid

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