

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänavanimi: Liivalaia tn 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 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

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 keskkonnas. Üüripind kokku moodustab ca 7500 m².

Ülevaade aktsiaseltsi 2017. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2017. aasta lõpu seisuga on büroomaja 97,6% välja renditud.

2017. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2017. aastal 1 345 488 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2017. aasta kasum oli 1 322 317 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 385 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu (tuh eur)	1 345	1 312
Brutokasumimäär	66%	64%
Puhaskasum (tuh eur)	1 322	886
Puhasrentaablus	98%	68%
Likviidsuskordaja	4,73	3,51
ROA	7%	5%
ROE	11%	9%

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

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski. Pangalaenu intressimäär on fikseeritud laenuperioodi lõpuni.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2017. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2018

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	402 204	228 944	
Nõuded ja ettemaksed	1 756 805	1 370 889	2
Varud	0	440	
Kokku käibevarad	2 159 009	1 600 273	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 543 523	2 543 523	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 015 000	14 630 000	3
Materiaalsed põhivarad	5 968	7 180	
Immateriaalsed põhivarad	1 065	0	
Kokku põhivarad	17 565 556	17 180 703	
Kokku varad	19 724 565	18 780 976	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	379 360	370 624	4
Võlad ja ettemaksed	77 536	85 641	5
Kokku lühiajalised kohustised	456 896	456 265	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 713 470	8 092 829	4
Kokku pikaajalised kohustised	7 713 470	8 092 829	
Kokku kohustised	8 170 366	8 549 094	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 161 579	9 275 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 322 317	885 724	
Kokku omakapital	11 554 199	10 231 882	
Kokku kohustised ja omakapital	19 724 565	18 780 976	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 345 488	1 312 289	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-457 379	-473 385	9
Brutokasum (-kahjum)	888 109	838 904	
Turustuskulud	-2 600	-1 702	
Üldhalduskulud	-11 407	-10 619	
Muud äritulud	385 000	0	3
Muud ärikulud	-12	-51	
Ärikasum (kahjum)	1 259 090	826 532	
Intressitulud	259 121	264 204	
Intressikulud	-195 894	-205 012	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 322 317	885 724	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 322 317	885 724	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 259 090	826 532	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 817	7 063	
Muud korrigeerimised	-385 000	0	3
Kokku korrigeerimised	-383 183	7 063	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-128 031	-144 108	2
Varude muutus	440	-440	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 117	-9 824	5
Kokku rahavood äritegevusest	753 433	679 223	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 670	-4 807	
Laekunud intressid	1 236	5 613	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-434	806	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-370 624	-361 535	4
Makstud intressid	-209 115	-201 569	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-579 739	-563 104	
Kokku rahavood	173 260	116 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	228 944	112 019	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	173 260	116 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	402 204	228 944	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	63 912	6 391	9 275 855	9 346 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	885 724	885 724
31.12.2016	63 912	6 391	10 161 579	10 231 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 322 317	1 322 317
31.12.2017	63 912	6 391	11 483 896	11 554 199

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

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.

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

Raha

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

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga 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. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

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

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 10.

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 20%; tasumisele kuuluv maksumus moodustab 20/80 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 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed 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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 026	26 026	0	0	
Muud nõuded	3 233 995	690 472	2 543 523	0	
Laenu nõuded	2 543 523	0	2 543 523	0	10
Intressinõuded	690 472	690 472	0	0	10
Nõuded emaettevõttele	1 040 058	1 040 058	0	0	10
Nõuded kontserniettevõtetele	249	249	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 300 328	1 756 805	2 543 523	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	34 764	34 764	0	0	
Muud nõuded	2 976 110	432 587	2 543 523	0	
Laenu nõuded	2 543 523	0	2 543 523	0	10
Intressinõuded	432 587	432 587	0	0	10
Nõuded emaettevõttele	903 518	903 518	0	0	10
Nõuded kontserniettevõtetele	20	20	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 914 412	1 370 889	2 543 523	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 630 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	385 000
31.12.2017	15 015 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 086 350	1 044 611
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	455 562	466 322

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.

31.12.2017 seisuga on juhatusele diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 385 000 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud äritulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algset lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Vt ka lisasid 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	379 360	379 360		
Lühiajalised laenud kokku	379 360	379 360		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	7 673 470	0	7 673 470	0
Laenud emattevõttelt	40 000	0	40 000	0
Pikaajalised laenud kokku	7 713 470	0	7 713 470	0
Laenukohustised kokku	8 092 830	379 360	7 713 470	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	370 624	370 624		
Lühiajalised laenud kokku	370 624	370 624		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	8 052 829	0	8 052 829	0
Laenud emattevõttelt	40 000	0	40 000	0
Pikaajalised laenud kokku	8 092 829	0	8 092 829	0
Laenukohustised kokku	8 463 453	370 624	8 092 829	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Kokku	15 015 000	14 630 000

2017. aastal tagastati pangalaene 370 624 eurot (2016. aastal 361 535 eurot) ja intresse tasuti 192 478 eurot (2016. aastal 201 569 eurot).

Pangalaenu intressimäär on fikseeritud laenuperioodi lõpuni ning seisuga 31.12.2017 oli võetud pangalaenu intressimäär 2.300%. Tagastamise lõpptähtaeg on 05.05.2020.

Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 ühishüpeteedid kogusummas 16 000 051 eurot. Tagatiseks panditud varade

bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

2017. aastal arvestati emaeetevõttelt saadud laenult intresse 4 056 eurot (2016. aastal 4 067 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 16 637 eurot. Laen on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2021. Alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna saadud laenul on fikseeritud intress, siis intressimäärade muutuste riski ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 653	29 653	0	0	
Maksuvõlad	16 608	16 608	0	0	
Saadud ettemaksed	12 109	12 109	0	0	
Võlad emaeetevõttele	2	2	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	4 251	4 251	0	0	10
Intressivõlad	14 913	14 913	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 536	77 536	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 436	31 436	0	0	
Maksuvõlad	14 897	14 897	0	0	
Saadud ettemaksed	7 304	7 304	0	0	
Võlad emaeetevõttele	3 571	3 571	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	298	298	0	0	10
Intressivõlad	28 135	28 135	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 641	85 641	0	0	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 11 483 896 eurot (2016. aastal 10 161 579 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 296 779 eurot (2016. aastal 2 032 316 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 9 187 117 eurot (2016. aastal 8 129 263 eurot).

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 345 488	1 312 289
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 345 488	1 312 289
Kokku müügitulu	1 345 488	1 312 289
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 086 350	1 044 611
Kommunaalteenused	248 258	230 886
Muud	10 880	36 792
Kokku müügitulu	1 345 488	1 312 289

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud teenuseid kajastatud renditulu real summas 102 205 eurot ja kommunaalteenuste real 14 184 eurot (2016. aastal on renditulu kajastatud 99 794 eurot ja kommunaalteenuseid 14 063 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	455 562	466 322	3
Amortisatsioonikulu	1 817	7 063	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	457 379	473 385	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 36 830 eurot (2016. aastal 37 359 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaetevõtja	4 087 822	41 024	3 706 357	57 175
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	186 480	4 251	173 291	298

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaetevõtja	21	113 782	32 319	113 857
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 478	2 607	12 709	2 609

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest.

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

2017. aasta alguses toimus emaeetevõtte AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 20.01.2017. Jagunemine jõustus 01.03.2017 jaguneva ühingu AS Arealis registrikaardile jagunemiskande tegemisega.

Eraldumisel üleantavad varad, õigused ja kohustused koosnesid muuhulgas aktsiatest, mis moodustavad 100% ECE European City Estates AS aktsiakapitalist; ECE European City Estates AS firmaväärtuse jäägist; ECE European City Estates AS-le antud omanikulaenust ja sellest tulenevatest nõuetest ning AS Arealis kohustusest, mis tuleneb ECE European City Estates AS ja AS Arealis vahelisest laenulepingust.

2017. aastal arvestati emaeetevõttele antud laenult intresse 244 925 eurot (2016. aastal 245 596 eurot). Laen on antud intressimääraga 10%. Alusvaluutaks on EUR. Tagasimakse lõpptähtaeg on 31.12.2020.

2017. aastal arvestati emaeetevõtelt saadud laenult intresse 4 056 eurot (2016. aastal 4 067 eurot) ja intresse tasuti aruandeaastal 16 637 eurot. Laen on saadud intressimääraga 10%. Tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2021.

Konsolideerimisgrupi ettevõttele antud pikaajaliselt laenult arvestati aruandeaastal intresse 12 960 eurot (2016. aastal 12 995 eurot). Laen on antud intressimääraga 10%. Alusvaluutaks on EUR. Tagasimakse lõpptähtaeg on 31.12.2021.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2016. ega 2017. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2018

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	19.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 finantsaruandluse standardiga, 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 arvamus. 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 väärarvamust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

19.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	19.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 161 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 322 317
Kokku	11 483 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 483 896
Kokku	11 483 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1345488	100.00%	Jah

Sidevahendid

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