

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 2018. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutses vastavalt võetud eesmärkidele. 2018. aasta lõpu seisuga on büroomaja 95,4% välja renditud.

2018. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2018. aastal 1 345 587 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2018. aasta kasum oli 1 193 155 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 138 958 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu (tuh eur)	1 346	1 345
Brutokasumimäär	76%	66%
Puhaskasum (tuh eur)	1 193	1 322
Puhasrentaablus	89%	98%
Likviidsuskordaja	5,47	4,73
ROA	5%	7%
ROE	9%	11%

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 intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud intressimäärade muutustest.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2018. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2019

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	150 540	402 204	
Nõuded ja ettemaksed	2 251 805	1 756 805	2
Kokku käibevarad	2 402 345	2 159 009	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 397 825	2 543 523	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 200 000	15 015 000	3
Materiaalsed põhivarad	4 151	5 968	
Immateriaalsed põhivarad	1 065	1 065	
Kokku põhivarad	20 603 041	17 565 556	
Kokku varad	23 005 386	19 724 565	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	363 314	379 360	4
Võlad ja ettemaksed	75 984	77 536	5
Kokku lühiajalised kohustised	439 298	456 896	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 818 734	7 713 470	4
Kokku pikaajalised kohustised	9 818 734	7 713 470	
Kokku kohustised	10 258 032	8 170 366	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 483 896	10 161 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 193 155	1 322 317	
Kokku omakapital	12 747 354	11 554 199	
Kokku kohustised ja omakapital	23 005 386	19 724 565	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 345 587	1 345 488	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-320 689	-457 379	9
Brutokasum (-kahjum)	1 024 898	888 109	
Turustuskulud	0	-2 600	
Üldhalduskulud	-43 477	-11 407	
Muud äritulud	138 958	385 000	3
Muud ärikulud	-23	-12	
Ärikasum (kahjum)	1 120 356	1 259 090	
Intressitulud	287 753	259 121	
Intressikulud	-214 954	-195 894	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 193 155	1 322 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 193 155	1 322 317	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 120 356	1 259 090	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 817	1 817	
Muud korrigeerimised	-138 958	-385 000	3
Kokku korrigeerimised	-137 141	-383 183	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-137 868	-128 031	2
Varude muutus	0	440	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 024	5 117	5
Kokku rahavood äritegevusest	846 371	753 433	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 670	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-46 042	0	3
Antud laenud	-2 982 125	0	
Laekunud intressid	58 444	1 236	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 969 723	-434	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 243 000	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-8 153 782	-370 624	4
Makstud intressid	-217 530	-209 115	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 871 688	-579 739	
Kokku rahavood	-251 664	173 260	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	402 204	228 944	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-251 664	173 260	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	150 540	402 204	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 193 155	1 193 155
31.12.2018	63 912	6 391	12 677 051	12 747 354

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2018. 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. Ostjatel 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 ettevõtteväliselt 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 2018 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 929	29 929	0	0	
Muud nõuded	6 311 179	913 354	5 397 825	0	
Laenu nõuded	5 397 825	0	5 397 825	0	10
Intressinõuded	913 354	913 354	0	0	10
Nõuded emaettevõttele	1 308 513	1 308 513	0	0	10
Nõuded kontserniettevõtetele	9	9	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 649 630	2 251 805	5 397 825	0	

	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	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	15 015 000
Ostud ja parendused	46 042
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	138 958
31.12.2018	15 200 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 108 863	1 086 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	318 871	455 562

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.

31.12.2018 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele,

suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 138 958 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	10 182 048	363 314	9 818 734	0	3.116%	EUR	17.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	10 182 048	363 314	9 818 734	0			
Laenukohustised kokku	10 182 048	363 314	9 818 734	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 052 830	379 360	7 673 470	0	2.30%	EUR	05.05.2020
Laen emaeetevõttelt	40 000	0	40 000	0	10%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 092 830	379 360	7 713 470	0			
Laenukohustised kokku	8 092 830	379 360	7 713 470	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Kokku	15 200 000	15 015 000

Aruandeaastal sõlmiti laenulepingud AS-ga LHV Pank kokku summas 10 243 000 eurot. Laenude eesmärgiks oli Swedbank AS ees võetud kohustuste täies ulatuses refinantseerimine ning kontsernisestest laenude refinantseerimine ja laenude andmine.

Kokku tagastati pangalaene 2018. aastal 8 113 782 eurot (2017. aastal 370 624 eurot) ja intresse tasuti 213 274 eurot (2017. aastal 192 478 eurot). Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga.

Laenude tagatiseks on seatud ühishüpoteegid kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 ja hüpoteek hoonestusõigusele Toompuiestee 35 kogusummas 16 300 051 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

2018. aastal arvestati emaeetevõttelt saadud laenult intresse 3 233 eurot (2017. aastal 4 056 eurot). 19.10.2018 tagastati kogu laen summas 40 000 eurot ja intressid summas 4 256 eurot (2017. aastal tasuti intresse 16 637 eurot).

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 033	30 033	0	0	
Maksuvõlad	16 603	16 603	0	0	
Saadud ettemaksed	12 900	12 900	0	0	
Võlad emaettevõttele	668	668	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 443	3 443	0	0	10
Intressivõlad	12 337	12 337	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 984	75 984	0	0	

	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 emaettevõttele	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	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 12 677 051 eurot (2017. aastal 11 483 896 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 535 410 eurot (2017. aastal 2 296 779 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 141 641 eurot (2017. aastal 9 187 117 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 345 587	1 345 488
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 345 587	1 345 488
Kokku müügitulu	1 345 587	1 345 488
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 108 863	1 086 350
Kommunaalteenused	234 074	248 258
Muud	2 650	10 880
Kokku müügitulu	1 345 587	1 345 488

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdud teenuseid kajastatud renditulu real summas 102 205 eurot ja kommunaalteenuste real 12 132 eurot (2017. aastal on renditulu kajastatud 102 205 eurot ja kommunaalteenuseid 14 184 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	318 872	455 562	3
Amortisatsioonikulu	1 817	1 817	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	320 689	457 379	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 28 564 eurot (2017. aastal 36 830 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	7 078 530	668	4 087 822	41 024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	541 171	3 443	186 480	4 251

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	40 000	10%	EUR	19.10.2018
Emaettevõtja	2 452 125	0	5%	EUR	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	180 000	0	5%	EUR	31.12.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	350 000	0	5%	EUR	31.12.2021

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15	111 838	21	113 782
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 218	2 500	44 478	2 607

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest.

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

2018. aastal arvestati emaeettevõttele antud laenudelt intresse 270 128 eurot (2017. aastal 244 925 eurot).

2018. aastal arvestati emaeettevõtelt saadud laenult intresse 3 233 eurot (2017. aastal 4 056 eurot) ja intresse tasuti aruandeaastal 4 256 eurot (2017. aastal 16 637 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtetele antud pikaajalistelt laenudelt arvestati aruandeaastal intresse 17 589 eurot (2017. aastal 12 960 eurot) ja intresse laekus 58 408 eurot.

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 2017. ega 2018. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2019

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	26.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

29.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	29.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 483 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 193 155
Kokku	12 677 051
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 677 051
Kokku	12 677 051

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1345587	100.00%	Jah

Sidevahendid

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