

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	11
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroohoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas.

Ülevaade aktsiaseltsi 2019. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2019. aasta lõpu seisuga on büroomaja 87% välja renditud.

2019. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2019. aastal 1 283 793 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2019. aasta kasum oli 951 112 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 10 401 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Müügitulu (tuh eur)	1 284	1 346
Brutokasumimäär	76%	76%
Puhaskasum (tuh eur)	951	1 193
Puhasrentaablus	74%	89%
Likviidsuskordaja	3,16	5,47
ROA	4%	5%
ROE	7%	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 intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud intressimäärade muutustest.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2019. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2020

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71 571	150 540	
Nõuded ja ettemaksed	1 388 353	2 251 805	2
Varud	9 527	0	
Kokku käibevarad	1 469 451	2 402 345	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 845 940	5 397 825	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 290 000	15 200 000	3
Materiaalsed põhivarad	2 371	4 151	
Immateriaalsed põhivarad	1 065	1 065	
Kokku põhivarad	22 139 376	20 603 041	
Kokku varad	23 608 827	23 005 386	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	373 559	363 314	4
Võlad ja ettemaksed	91 627	75 984	5
Kokku lühiajalised kohustised	465 186	439 298	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 445 175	9 818 734	4
Kokku pikaajalised kohustised	9 445 175	9 818 734	
Kokku kohustised	9 910 361	10 258 032	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 677 051	11 483 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 112	1 193 155	
Kokku omakapital	13 698 466	12 747 354	
Kokku kohustised ja omakapital	23 608 827	23 005 386	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 283 793	1 345 587	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-308 240	-320 689	9
Brutokasum (-kahjum)	975 553	1 024 898	
Turustuskulud	-791	0	
Üldhalduskulud	-12 815	-43 477	
Muud äritulud	25 191	138 958	
Muud ärikulud	-148	-23	
Ärikasum (kahjum)	986 990	1 120 356	
Intressitulud	280 383	287 753	
Intressikulud	-316 261	-214 954	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	951 112	1 193 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 112	1 193 155	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	986 990	1 120 356	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 780	1 817	
Muud korrigeerimised	-10 401	-138 958	3
Kokku korrigeerimised	-8 621	-137 141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-129 790	-137 868	2
Varude muutus	-9 527	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 060	1 024	5
Kokku rahavood äritegevusest	855 112	846 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-79 599	-46 042	3
Antud laenud	-241 500	-2 982 125	10
Antud laenude tagasimaksed	67 000	0	10
Laekunud intressid	10	58 444	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-254 089	-2 969 723	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 243 000	4
Saadud laenude tagasimaksed	-363 314	-8 153 782	4
Makstud intressid	-316 678	-217 530	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-679 992	1 871 688	
Kokku rahavood	-78 969	-251 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	150 540	402 204	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78 969	-251 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 571	150 540	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	951 112	951 112
31.12.2019	63 912	6 391	13 628 163	13 698 466

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2019. 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 aruandekuupäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt 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 vähenemisena.

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 aruandekuupäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Aruandekuupäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

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
Muu materilaane 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 ärilistele 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 maksusumma 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 2019 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 376	25 376	0	0	
Nõuded emaettevõtetele	1 442 865	134 250	1 308 615	0	10
Laenunõuded emaettevõttele	4 867 825	0	4 867 825	0	10
Intressinõuded emaettevõttele	1 148 964	1 148 964	0	0	10
Laenunõuded kontserniettevõtetele	679 500	35 000	644 500	0	10
Intressinõuded kontserniettevõtetele	44 021	44 021	0	0	10
Laenunõue omanikuga seotud ettevõttele	25 000	0	25 000	0	10
Intressinõue omanikuga seotud ettevõttele	742	742	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 234 293	1 388 353	6 845 940	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 929	29 929	0	0	
Nõuded emaettevõtetele	1 308 513	1 308 513	0	0	10
Nõuded kontserniettevõtetele	9	9	0	0	10
Laenunõuded emaettevõttele	4 867 825	0	4 867 825	0	10
Intressinõuded emaettevõttele	902 192	902 192	0	0	10
Laenunõuded kontserniettevõtetele	530 000	0	530 000	0	10
Intressinõuded kontserniettevõtetele	11 162	11 162	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 649 630	2 251 805	5 397 825	0	

Kõik laenud on antud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR.

Täiendav info laenu- ja intressinõuete kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	15 200 000
Ostud ja parendused	79 599
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 401
31.12.2019	15 290 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 052 682	1 108 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	306 460	318 871

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 vakantsuse määra osas.

31.12.2019 seisuga on juhatuse, tuginedes kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 10 401 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 algsest lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Vt ka lisasid 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	9 818 734	373 559	9 445 175	0	3.122%	EUR	17.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	9 818 734	373 559	9 445 175	0			
Laenukohustised kokku	9 818 734	373 559	9 445 175	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäanud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku	15 290 000	15 200 000

2018. aastal sõlmiti laenulepingud AS-ga LHV Pank kokku summas 10 243 000 eurot. Laenude eesmärgiks oli Swedbank AS ees võetud kohustuste täies ulatuses refinantseerimine ning kontsernisisesest laenu refinantseerimine ja laenu andmine.

Aruandeaastal tagastati pangalaene 363 314 eurot (2018. aastal 8 113 782 eurot) ja intresse tasuti 316 678 eurot (2018. aastal 213 274 eurot). Pangalaenu intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga.

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

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 056	56 056	0	0	
Maksuvõlad	9 298	9 298	0	0	
Saadud ettemaksed	10 288	10 288	0	0	
Võlad emaettevõttele	1	1	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	4 064	4 064	0	0	10
Intressivõlad	11 920	11 920	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 627	91 627	0	0	

	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	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksuvõlga 9 284 eurot ja saastetasu 14 eurot.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 13 628 163 eurot (2018. aastal 12 677 051 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 725 633 eurot (2018. aastal 2 535 410 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 902 530 eurot (2018. aastal 10 141 641 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 283 793	1 345 587
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 283 793	1 345 587
Kokku müügitulu	1 283 793	1 345 587
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 052 682	1 108 863
Kommunaalteenused	231 111	234 074
Muud	0	2 650
Kokku müügitulu	1 283 793	1 345 587

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud teenuseid kajastatud renditulu real summas 102 215 eurot ja kommunaalteenuste real 12 240 eurot (2018. aastal on renditulu kajastatud 102 205 eurot ja kommunaalteenuseid 12 132 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	306 460	318 872	3
Amortisatsioonikulu	1 780	1 817	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	308 240	320 689	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 28 897 eurot (2018. aastal 28 564 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	7 459 654	1	7 078 530	668
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	723 521	4 065	541 171	3 443
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 742	0	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	111 500	67 000	5%	EUR	31.12.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	70 000	0	5%	EUR	31.12.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	35 000	0	5%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikuga seotud ettevõtja	25 000	0	5%	EUR	31.12.2023

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	0	40 000	4 256	10%	EUR	19.10.2018
Emaettevõtja	2 452 125	0	0	5%	EUR	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	180 000	0	0	5%	EUR	31.12.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	350 000	0	0	5%	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	12	111 959	15	111 838
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 554	2 496	36 218	2 500

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest. Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

2019. aastal arvestati emaettevõttele antud laenudelt intresse 246 772 eurot (2018. aastal 270 128 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtetele antud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse 32 858 eurot (2018. aastal 17 589 eurot). Intresse aruandeaastal ei laekunud (2018. aastal laekus 58 408 eurot).

Omanikuga seotud ettevõttele antud laenult arvestati aruandeaastal intresse 742 eurot.

2018. aastal arvestati emaettevõtelt saadud laenult intresse 3 233 eurot. Kogu laen ja intressid tasuti 19.10.2018.

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

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2018. ega 2019. aastal ei olnud.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2020

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	07.04.2020
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	07.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 alusprintsipi 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

07.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	07.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 677 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 112
Kokku	13 628 163
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 628 163
Kokku	13 628 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1283793	100.00%	Jah

Sidevahendid

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