

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: East Capital Real Estate AS

registrikood: 11085028

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

2019. aasta oli ettevõttele kaheteistkümnnes tegevusaasta, mil East Capital Real Estate AS (edaspidi "ECRE") jätkas oma peamisel tegevusalal, East Capital Baltic Property Fondide kinnisvarade valitsemine. Lisaks osutab ettevõtte administratiivteenuseid Fondi kinnisvara ettevõtetele.

East Capital Real Estate AS on East Capital Holding AB tütarettevõtte. ECRE peakontor asub Tallinnas ning esindused Riias ja Vilniuses. Ettevõtte juhtkond on pidevas kontaktis oma kõigi, enam kui 550 üürnikuga ning hoiab end jooksvalt kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Otsene kohalolek tegutsevatel turgudel ning pidev kontakt üürnikega on võimaldanud ECRE-l juhtida East Capital Baltic Property Fondi varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

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

ECRE aruande koostamise seisuga oli kokku 23 objekti, millest 16 asub Eestis, 5 Lätis ja 2 Leedus.

East Capital Baltic Property Fund AB (edaspidi "ECBPF") on loodud 2005 aastal, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 55,1 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15%. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2022. ECBPF-i väikeosanikke hõlmava ettevõtte East Capital Baltic Property Fund Investors AB osad on vabalt kaubeldavad, täpsem info ja osa väärtuse kujunemine ajas on jälgitav ECRE omaniku East Capital Holding AB kodulehel www.eastcapital.com.

East Capital Baltic Property Fund II (edaspidi "ECBPF II") on loodud mais 2012, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF II investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 43 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 15-20 %. Fondi kestvus on planeeritud 7+3 aastat.

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

Tulud, kulud ja kasum

ECRE 2019.a. müügitulu oli 1 872 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Müügitulu (tuh eurot)	1 872	1 979
Puhaskasum (tuh eurot)	367	554
Puhasrentaablus (%)	19,6	27,9
ROA (%)	27,4	48,0
ROE (%)	32,9	73,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2019 detsembri seisuga üheksa palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 580 tuh.eurot (2018: 757 tuh. eurot). 2019. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 265 tuh.eurot (2018: 272 tuh. eurot). 2019. aastal juhatuse liikmetele ning töötajatele boonuseid ei arvestatud (2018: 185 tuh.eurot). Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Real Estate ASi 2020. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund III täiendavate investeeringute otsimine. Endiselt tuleb olemasolevate fondide juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevaste rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuv keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatuse liige

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	123 440	160 947	
Nõuded ja ettemaksed	1 124 064	885 945	2
Kokku käibevarad	1 247 504	1 046 892	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	77 848	76 032	4
Materiaalsed põhivarad	12 537	30 108	5
Kokku põhivarad	90 385	106 140	
Kokku varad	1 337 889	1 153 032	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 910	
Võlad ja ettemaksed	222 629	388 577	7
Kokku lühiajalised kohustised	222 629	404 487	
Kokku kohustised	222 629	404 487	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	8
Ülekurss	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 425	-97 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 714	553 558	
Kokku omakapital	1 115 260	748 545	
Kokku kohustised ja omakapital	1 337 889	1 153 032	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 871 997	1 979 456	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-130 080	-110 584	10
Brutokasum (-kahjum)	1 741 917	1 868 872	
Turustuskulud	-4 000	-4 000	
Üldhalduskulud	-1 366 864	-1 328 341	11
Muud äritulud	0	10 381	
Muud ärikulud	-2 676	-366	
Ärikasum (kahjum)	368 377	546 546	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 816	6 344	4
Intressitulud	212	224	
Intressikulud	-1 719	-711	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 972	1 155	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	366 714	553 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 714	553 558	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulikkude eluiga on 5 aastat.

Varade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 EUR

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

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

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

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividende makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividende makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. East Capital Real Estate AS ei ole majandusaastal 2018 ega 2019 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

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

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

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruandekuupäeva, 31. detsember 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	967 336	967 336	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 537	1 537	3
Muud nõuded	103 769	103 769	
Viitlaekumised	103 769	103 769	
Ettemaksed	51 422	51 422	
Tulevaste perioodide kulud	50 169	50 169	
Muud makstud ettemaksed	1 253	1 253	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 124 064	1 124 064	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 762	13 762	
Nõuded seotud osapoolte vastu	829 442	829 442	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98	98	3
Muud nõuded	32 832	32 832	
Viitlaekumised	32 832	32 832	
Ettemaksed	9 811	9 811	
Tulevaste perioodide kulud	8 823	8 823	
Muud makstud ettemaksed	988	988	
Kokku nõuded ja ettemaksed	885 945	885 945	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 433	0	0	3 611
Üksikisiku tulumaks	0	9 269	0	8 144
Erisoodustuse tulumaks	0	2 526	0	2 301
Sotsiaalmaks	0	18 447	0	16 879
Kohustuslik kogumispension	0	956	0	853
Töötuskindlustusmaksed	0	739	0	637
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	104	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		98	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 537	31 937	98	32 425

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2017	69 688		69 688
Müük müügihinnas või lunastamine	6 344		6 344
31.12.2018	76 032		76 032
Kajastatud õiglases väärtuses	76 032		76 032
	Muud	Kokku	
31.12.2018	76 032		76 032
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 816		1 816
31.12.2019	77 848		77 848
Kajastatud õiglases väärtuses	77 848		77 848

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

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtpapieriportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2019.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	86 569	44 918	131 487
Akumuleeritud kulum	-41 588	-29 365	-70 953
Jääkmaksumus	44 981	15 553	60 534
Ostud ja parendused	0	2 350	2 350
Amortisatsioonikulu	-13 488	-3 933	-17 421
Müügid (jääkmaksumuses)	-14 619	0	-14 619
Muud muutused	0	-736	-736
31.12.2018			
Soetusmaksumus	42 892	46 761	89 653
Akumuleeritud kulum	-26 018	-33 527	-59 545
Jääkmaksumus	16 874	13 234	30 108
Ostud ja parendused	0	4 055	4 055
Amortisatsioonikulu	-2 188	-4 752	-6 940
Müügid (jääkmaksumuses)	-14 686	0	-14 686
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	50 207	50 207
Akumuleeritud kulum	0	-37 670	-37 670
Jääkmaksumus	0	12 537	12 537

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinaid ja seadmeid	14 411	25 000
Transpordivahendid	14 411	25 000
Kokku	14 411	25 000

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
--	------	------

Kasutusrendikulu	102 266	88 195
------------------	---------	--------

Ettevõtte rentis kasutusrendi tingimustel nelja sõiduautot ning üüris kontorit Tallinnas ja Vilniuses.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 095	19 095	
Võlad töövõtjatele	93 520	93 520	
Maksuvõlad	31 937	31 937	3
Muud võlad	78 077	78 077	
Muud viitvõlad	78 077	78 077	
Kokku võlad ja ettemaksed	222 629	222 629	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 567	29 567	
Võlad töövõtjatele	78 097	78 097	
Maksuvõlad	32 425	32 425	3
Muud võlad	248 488	248 488	
Muud viitvõlad	248 488	248 488	
Kokku võlad ja ettemaksed	388 577	388 577	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 1 750 eurot (31.12.2018: 12 370 eurot), lisa 13.

2019.a. on kajastatud muude viitvõlgade all arvestuslikku kohustist seotud osapooltele 28 494 EUR (lisa 13) ning muid viitvõlgasid 49 583 EUR.

2018.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 185 205 EUR, arvestuslikku kohustist seotud osapooltele 27 481 EUR (lisa 13) ning muid viitvõlgasid 35 802 EUR.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	264 000	264 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019. a moodustab 823 138 eurot (Seisuga 31.12.2018: 456 424 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 164 628 (2018: 91 285) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 658 510 (2018: 365 139) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019. a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	248 508	234 816
Rootsi	451 321	684 962
Luksemburg	1 172 168	1 059 678
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 871 997	1 979 456
Kokku müügitulu	1 871 997	1 979 456
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	1 667 889	1 789 040
Raamatupidamisteenus	204 108	190 416
Kokku müügitulu	1 871 997	1 979 456

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-109 080	-91 581
Konsultatsiooniteenus	-21 000	-19 000
Muud	0	-3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-130 080	-110 584

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	-73 688	-72 424	
Mitmesugused bürookulud	-50 803	-52 447	
Lähetuskulud	-43 032	-30 157	
Koolituskulud	-4 155	-12 222	
Tööjõukulud	-923 280	-1 009 831	12
Amortisatsioonikulu	-6 940	-18 879	5
Kulu varade väärtuse langusest	0	-2 437	
Muud	-148 770	-116 859	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-116 196	-13 085	
Kokku üldhalduskulud	-1 366 864	-1 328 341	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-746 541	-781 107
Sotsiaalmaksud	-176 739	-228 724
Kokku tööjõukulud	-923 280	-1 009 831
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	12	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	967 636	30 244	829 422	39 851

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 086	1 827 597	118 520	1 192 156

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	264 975	272 246

Lisa 14 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2020. aasta algused hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide kajandust muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	05.07.2020
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	06.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Real Estate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Real Estate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet 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 finantsstulemust 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 arvestuseksperptide 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 arvamus. 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 arvamus. 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/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

06.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	06.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	366 714
Kokku	823 139
Jaotamine	
Kokku	823 139

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1667889	89.10%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	204108	10.90%	Ei

Sidevahendid

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