

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänavanimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10118

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 671 560

faks: 372 6 272 027

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroo- ja ärihoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas. Üüripind kokku moodustab ca 7600 m².

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeperioodil moodustas ECE European City Estates AS müügitulu 15,1 miljonit krooni (vähenemine võrreldes eelneva perioodiga 12,1%). Aruandeperioodi brutokasumimäär oli 67%. Ettevõtte müügitulu koosnes 83,1% renditulust, 16% teenuste müügist ja 0,9% muudest tuludest.

Peamised finantssuhtarvud	2010	2009
Müügitulu (mln kr)	15,1	17,2
Brutokasumimäär	67%	71%
Puhaskasum (mln kr)	6,6	7,3
Puhasrentaablus	43,5%	42,4%
Likviidsuskordaja	-	0,6
ROA	3,1%	3,5%
ROE	8%	10%

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

Ülevaade aktsiaseltsi 2010. aasta tegevusest

Aruandeaasta möödus edukalt - suurem osa vabadest üüripindadest sai välja üüritud. Hoone vakantsuse määr aruandeaasta algul oli 31%, mis oli peamiselt põhjustatud ankurrentniku, Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, lahkumisest 2009. aastal. Aruandeaasta lõpuks oli vakantsuse määr vähenenud 3%-ni hoone üüripindadest.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest.

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimusid Eesti kroonides ja alates 01.01.2011. aastast eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Personal

Ettevõttes oli üks põhikohaga töötaja, kes viibis kuni veebruarini 2010 lapsehoolduspuhkusel. Puhkuse katkestamisel lõpetati ühtlasi ka töötajaga tööleping.

Seisuga 31.12.2010 ettevõttes enam põhikohaga ja töövõtlepingu alusel töötajaid ei olnud. Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2011. aastal on plaanis pikendada ettevõtte poolt võetud pangalaene olemasolevate lepingutega sarnastel tingimustel.

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on jätkata ettevõtte põhitegevusega ning leida üürnikud vabadele üüripindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	542 319	1 713 030	
Nõuded ja ettemaksed	1 418 520	2 231 852	2
Kokku käibevara	1 960 839	3 944 882	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 129 320	3 129 320	3
Kinnisvarainvesteeringud	205 373 555	203 974 000	4
Kokku põhivara	210 502 875	207 103 320	
Kokku varad	212 463 714	211 048 202	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	129 636 044	5 853 415	5
Võlad ja ettemaksed	1 507 954	866 475	6
Kokku lühiajalised kohustused	131 143 998	6 719 890	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 750 000	131 352 681	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 750 000	131 352 681	
Kokku kohustused	132 893 998	138 072 571	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	8
Ülekurs	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 875 631	64 559 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 594 085	7 316 454	
Kokku omakapital	79 569 716	72 975 631	
Kokku kohustused ja omakapital	212 463 714	211 048 202	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	15 149 715	17 237 205	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 995 188	-5 006 081	10
Brutokasum (-kahjum)	10 154 527	12 231 124	
Turustuskulud	-109 550	-21 492	
Üldhalduskulud	-227 500	-224 794	11
Muud äritulud	1	3	
Muud ärikulud	-2 504	-102	
Äri kasum (-kahjum)	9 814 974	11 984 739	
Finantstulud ja -kulud	-3 220 889	-4 668 285	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 594 085	7 316 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 594 085	7 316 454	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 814 974	11 984 739	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-7 635	-6 366	
Kokku korrigeerimised	-7 635	-6 366	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 135 557	146 880	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	278 867	-249 514	
Kokku rahavood äritegevusest	8 950 649	11 875 739	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 214 832	0	
Laekunud intressid	204 709	460 175	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 010 123	460 175	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 820 052	-5 842 675	5
Makstud intressid	-3 291 185	-5 018 088	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 111 237	-10 860 763	
Kokku rahavood	-1 170 711	1 475 151	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 713 030	237 879	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 170 711	1 475 151	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	542 319	1 713 030	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	100 000	64 559 177	65 659 177
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	7 316 454	7 316 454
31.12.2009	1 000 000	100 000	71 875 631	72 975 631
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	6 594 085	6 594 085
31.12.2010	1 000 000	100 000	78 469 716	79 569 716

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS ECE European City Estates kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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.

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.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Eesti Panga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

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 laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kui objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Täiendavat infot vaata lisast 4.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 10 000 krooni 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.

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.

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 12.

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. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Lisainformatsioon**Ettevõtte tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja –kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 7.

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.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	386 695	189 832	
Nõuded emaettevõttele	980 484	42 020	12
Nõuded kontserniettevõttele	230	0	12
Lühiajaline laen kontserniettevõttele	0	2 000 000	
Intressinõuded	51 111	0	12
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 418 520	2 231 852	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	3 129 320	3 129 320	5
Pikaajaline laen kontserniettevõttele	2 000 000	0	12
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	5 129 320	3 129 320	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	203 974 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	
31.12.2009	203 974 000	
Ostud ja parendused	1 399 555	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	
31.12.2010	205 373 555	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 585 546	14 780 356
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 995 188	5 006 081

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakants vastavalt olemasolevatele üürilepingutele ning hetkel vabade pindade üürile andmiseks kuluva aja prognoosile.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtus erines ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusest marginaalses ulatuses. Johtuvalt sellest otsustas juhatus 31.12.2010 seisuga mitte muuta ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust.

Vt ka lisa 9 ja 10.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	129 636 044	129 636 044	0	0
Lühiajalised laenud kokku	129 636 044	129 636 044	0	0
Pikaajalised laenud				
Laenud emaettevõttelt	1 750 000	0	1 750 000	0
Pikaajalised laenud kokku	1 750 000	0	1 750 000	0
Laenukohustused kokku	131 386 044	129 636 044	1 750 000	0

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	5 853 415	5 853 415	0	0
Lühiajalised laenud kokku	5 853 415	5 853 415	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	129 602 681	0	129 602 681	0
Laenud emaettevõttelt	1 750 000	0	1 750 000	0
Pikaajalised laenud kokku	131 352 681	0	131 352 681	0
Laenukohustused kokku	137 206 096	5 853 415	131 352 681	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Kokku
31.12.2010	205 373 555
31.12.2009	203 974 000

Pangalaenud on saadud AS-lt Unicredit Bank Eesti filiaal.

Laenud on saadud ehituse finantseerimiseks ning AS-lt Arealis ja ECE Immobilien- und Beteiligungsmanagement GmbH-lt saadud laenude tagastamiseks.

2010. aastal tagastati pangalaenu 5 820 053 krooni (2009. aastal 5 042 675 krooni).

Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 3 291 185 krooni (2009. aastal 5 018 088 krooni).

Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2010 oli võetud pangalaenude keskmine intressimäär 2,513%. Alusvaluutaks on EUR. Tagastamise lõpptähtpäev 20.07.2011.

Ettevõtte juhatus tegeleb aktiivselt ettevõtte pangalaenude pikendamise olemasolevate lepingutega sarnastel tingimustel.

Laenude tagatisteks on:

- 1) Esimese järjekoha ühishüpotek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn, summas 187 700 000 krooni.
- 2) Tagatisdeposiit summas 200 000 eurot (3 129 320 krooni).

Tagatisdeposiit on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna (vt lisa 3)

Laenud emaettevõttelt on saadud intressimääraga 10% ja alusvaluutaks on EEK.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	823 500	359 161	
Maksuvõlad	157 246	148 478	
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	51 789	51 863	12
Võlad kontserniettevõtetele	353	3 679	12
Intressivõlad	475 066	297 177	
Muud võlad	0	6 117	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 507 954	866 475	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 oli 78 469 716 krooni (2009. aastal 71 875 631 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 16 478 640 krooni (2009. aastal 15 093 883 krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 61 991 076 krooni (2009. aastal 56 781 748 krooni).

Lisa 8 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 149 715	17 237 205
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	15 149 715	17 237 205
Kokku müügitulu	15 149 715	17 237 205
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	12 585 546	14 780 356
Kommunaalteenused	2 429 669	2 456 849
Muud	134 500	0
Kokku müügitulu	15 149 715	17 237 205

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 14 907 507 krooni.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 4.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	4 995 188	5 006 081
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 995 188	5 006 081

Lisa 11 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Raamatupidamisteenused	120 000	120 000
Panga teenustasud	4 263	5 065
Audiitorkontoll	40 400	65 000
Muud kulud	62 837	34 729
Kokku üldhalduskulud	227 500	224 794

Lisa 12 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Arealis
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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	980 484	2 168 281	42 020	1 990 929
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 051 341	353	2 000 000	3 679

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	806 224	2 782 377	703 643	2 176 862
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 197	240 582	31 514	202 778

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest. Emaettevõtte osutab haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

2010. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenult intresse 177 426 krooni (2009. aastal 187 649 krooni).

Konsolideerimisgrupi ettevõttele antud pikaajaliselt laenult arvestati aruandeaastal intresse 202 778 krooni (2009. aastal 202 778 krooni). Intresse laekus 2010. aastal 151 667 krooni (2009. aastal 266 111 krooni). Laen on antud intressimääraga 10% ja alusvaluutaks on EEK.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, pikaajaliste finantsinvesteeringute ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 3 ja 6.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2010. aastal ei olnud.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS ECE European City Estates arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	19.05.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS ECE Europea City Estates aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS ECE European City Estates raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS ECE European City Estates finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andris Jegers
Vandeaudiitor nr 171
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn
19. mai 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	19.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 875 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 594 085
Kokku	78 469 716
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 469 716
Kokku	78 469 716

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15149715	100.00%	Jah

Sidevahendid

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