

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: East Capital Real Estate AS

registrikood: 11085028

tänavaga nimi ja maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

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	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

2022. aasta oli ettevõttele viieteistkümnes 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 20 objekti, millest 12 asub Eestis, 5 Lätis ja 3 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 30.06.2027. 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. 2022. aastal alustati fondi netovarade jagamist ning fondi sulegmisprotsessi.

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 lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 89 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 10%. Fondi kestvus on planeeritud 8+2 aastat.

East Capital Baltic Property Fund IV (edaspidi "ECRE IV") on loodud novembris 2019, ning on Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECRE IV investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse peamiselt Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Fondi investeerimisperiood on neli aastat, osanike poolt investeeritakse fondi eelduslikult 200 miljonit eurot ning oodatav tootlus rahavoo objektidel on vähemalt 10% aastas. Fondi kestvus on 10+2 aastat.

Tulud, kulud ja kasum

ECRE 2022.a. müügitulu oli 2 436 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuh eurot)	2 436	2 290
Puhaskasum/-kahjum (tuh eurot)	-165	207
Puhasrentaablus (%)	-6,8	9,0
ROA (%)	-2,1	6,5
ROE (%)	-2,8	13,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2022 detsembri seisuga neliteist palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 1 243 tuh.eurot (2021: 1 447 tuh.eurot). 2022. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 297 tuh.eurot (2021: 281 tuh.eurot). 2022. aastal arvestati juhatus liikmetele ning töötajatele boonuseid kokku 212 tuh.eurot (2021: 312 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 2023. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine ning East Capital Baltic Property Fund IV täiendavate investeeringute otsimine. Endiselt tuleb olemasolevate fondide juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevaste rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuvas keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatuse liige

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	952 644	452 826	
Nõuded ja ettemaksed	122 538	1 724 879	2
Kokku käibevarad	1 075 182	2 177 705	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 520 605	2 500	4
Finantsinvesteeringud	81 018	78 162	5
Nõuded ja ettemaksed	1 255 000	910 000	2
Materiaalsed põhivarad	4 792	9 059	6
Kokku põhivarad	6 861 415	999 721	
Kokku varad	7 936 597	3 177 426	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	676 881	1 600 177	8
Kokku lühiajalised kohustised	676 881	1 600 177	
Kokku kohustised	676 881	1 600 177	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	9
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Muud reservid	5 847 915	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 285 128	1 078 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 448	206 516	
Kokku omakapital	7 259 716	1 577 249	
Kokku kohustised ja omakapital	7 936 597	3 177 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 436 452	2 289 882	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-623 656	-209 327	11
Brutokasum (-kahjum)	1 812 796	2 080 555	
Turustuskulud	-7 650	-258	
Üldhalduskulud	-2 010 397	-1 890 582	12
Muud ärikulud	-3 467	-1 059	
Ärikasum (kahjum)	-208 718	188 656	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 856	4 649	5
Intressitulud	27 935	16 083	
Intressikulud	-1 502	-1 535	
Muud finantstulud ja -kulud	13 981	-1 337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-165 448	206 516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 448	206 516	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet lähtudes Raamatupidamise seaduse §29st.

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 õiglasel väärtusel, 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).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimaliku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 õiglases väärtuses, 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. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. East Capital Real Estate AS ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 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 osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks 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 ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 307 489	52 489	1 255 000	14
Muud nõuded	60 318	60 318	0	
Viitlaekumised	60 318	60 318	0	
Ettemaksed	9 731	9 731	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 731	9 731	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 377 538	122 538	1 255 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 508 253	1 598 253	910 000	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 234	9 234	0	3
Muud nõuded	70 708	70 708	0	
Viitlaekumised	70 708	70 708	0	
Ettemaksed	46 684	46 684	0	
Tulevaste perioodide kulud	45 563	45 563	0	
Muud makstud ettemaksed	1 121	1 121	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 634 879	1 724 879	910 000	

Tütaretevõttele antud laen on tähtajaga 2026 ning intressimääraga 3%.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	563	4 849	0
Üksikisiku tulumaks	0	11 992	0	10 574
Erisoodustuse tulumaks	0	2 251	0	1 977
Sotsiaalmaks	0	22 870	0	21 264
Kohustuslik kogumispension	0	1 238	0	1 091
Töötuskindlustusmaksed	0	1 033	0	881
Ettemaksukonto jääk	0		4 385	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	39 947	9 234	35 787

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16120965	ECRE Property SPV1 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
ECRE Property SPV1 OÜ	2 500	5 518 105	5 520 605
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	5 518 105	5 520 605

Muud muutused all on kajastatud mitterahaline sissemakse vabatahtlikku reservi.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2020	73 513		73 513
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4 649		4 649
31.12.2021	78 162		78 162
Kajastatud õiglasest väärtuses	78 162		78 162
	Muud	Kokku	
31.12.2021	78 162		78 162
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 856		2 856
31.12.2022	81 018		81 018
Kajastatud õiglasest väärtuses	81 018		81 018

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 õiglasest väärtuse määramise aluseks on võetud väärtipaperiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2022.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	56 285	56 285
Akumuleeritud kulum	-42 225	-42 225
Jääkmaksumus	14 060	14 060
Amortisatsioonikulu	-5 001	-5 001
31.12.2021		
Soetusmaksumus	31 280	31 280
Akumuleeritud kulum	-22 221	-22 221
Jääkmaksumus	9 059	9 059
Amortisatsioonikulu	-4 267	-4 267
31.12.2022		
Soetusmaksumus	31 280	31 280
Akumuleeritud kulum	-26 488	-26 488
Jääkmaksumus	4 792	4 792

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	112 504	99 552

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 237	35 237	
Võlad töövõtjatele	136 590	136 590	
Võlad seotud osapooltele	217 221	217 221	14
Maksuvõlad	39 947	39 947	3
Muud võlad	247 886	247 886	
Muud viitvõlad	247 886	247 886	
Kokku võlad ja ettemaksed	676 881	676 881	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 023 929	1 023 929	
Võlad töövõtjatele	134 404	134 404	
Võlad seotud osapooltele	64 549	64 549	14
Maksuvõlad	35 787	35 787	3
Muud võlad	341 508	341 508	
Muud viitvõlad	341 508	341 508	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 600 177	1 600 177	

2022.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid summas 212 135 EUR (2021: 312 168 EUR) ja muid viitvõlgasid 35 751 EUR (2021: 29 340 EUR).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 31.12.2022. a moodustab 1 119 680 eurot (seisuga 31.12.2021: 1 285 128 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 223 936 (2021: 257 026) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 895 744 (2021: 1 028 102) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022. a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	353 294	204 339
Rootsi	594 422	626 714
Luksemburg	1 459 081	1 458 829
Leedu	29 655	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 436 452	2 289 882
Kokku müügitulu	2 436 452	2 289 882
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	2 047 384	2 022 233
Raamatupidamisteenus	304 431	246 528
Muu tulu	84 637	21 121
Kokku müügitulu	2 436 452	2 289 882

Tehingud seotud osapooltega on välja toodud lisas 13.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-599 656	-188 327
Konsultatsiooniteenus	-24 000	-21 000
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-623 656	-209 327

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-78 024	-65 807
Mitmesugused bürookulud	-56 009	-44 808
Lähetuskulud	-17 078	-11 387
Koolituskulud	-8 825	-3 275
Tööjõukulud	-1 539 895	-1 447 158
Amortisatsioonikulu	-4 267	-5 001
Muud	-199 597	-184 511
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-106 702	-128 635
Kokku üldhalduskulud	-2 010 397	-1 890 582

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-1 218 062	-1 135 253
Sotsiaalmaksud	-321 833	-311 905
Kokku tööjõukulud	-1 539 895	-1 447 158
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	43 580	3 000	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 909	1 595 253	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 489	1 598 253	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 221	64 549	8
Kokku võlad ja ettemaksed	217 221	64 549	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 255 000	910 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 255 000	910 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	910 000	0	910 000	15 856	2
Kokku antud laenud	0	910 000	0	910 000	15 856	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	910 000	348 000	-3 000	1 255 000	27 723	2
Kokku antud laenud	910 000	348 000	-3 000	1 255 000	27 723	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 427 914	2 281 260
Kokku müüdud	2 427 914	2 281 260

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	156
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	599 655	269 445
Kokku ostetud	599 655	269 601

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	296 856	281 494

Antud laen on tähtajaga 2026 ning intressimääraga 3%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuseliige	30.06.2023
MARTIN OTSA	Juhatuseliige	30.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Real Estate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Real Estate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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 asjaspepuutuvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	30.06.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 285 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 448
Kokku	1 119 680
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 119 680
Kokku	1 119 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2047384	84.03%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	389068	15.97%	Ei

Sidevahendid

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