

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	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 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

2021. aasta oli ettevõttele neljateistkümnnes 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 24 objekti, millest 16 asub Eestis, 4 Lätis ja 4 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. ECBPFi 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.

2021. aasta detsembris müüdi Mustamäe Keskus ning allkirjastati ülejäänud kolme vara müügileping. Täna silma ja Rimi logistikakeskuse ning Metro Plaza ärimaja müük viidi lõpuni veebruaris 2022 ning on alustatud fondi netovarade jagamist ja fondi sulgemisprotsessi.

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 2021.a. müügitulu oli 2 115 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuh eurot)	2 290	2 115
Puhaskasum (tuh eurot)	207	255
Puhasrentaablus (%)	9,0	12,1
ROA (%)	6,5	12,9
ROE (%)	13,1	18,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõttes töötas 2021 detsembri seisuga üksteist palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 1 447 tuh.eurot (2020: 1 371 tuh. eurot). 2021. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 281 tuh.eurot (2020: 254 tuh. eurot). 2021. aastal arvestati juhatuse liikmetele ning töötajatele boonuseid kokku

312 tuh.eurot (2020: 307 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 2022. 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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	452 826	476 023	
Nõuded ja ettemaksed	1 724 879	1 415 736	2
Kokku käibevarad	2 177 705	1 891 759	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Finantsinvesteeringud	78 162	73 513	4
Nõuded ja ettemaksed	910 000	0	2
Materiaalsed põhivarad	9 059	14 060	5
Kokku põhivarad	999 721	87 573	
Kokku varad	3 177 426	1 979 332	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 600 177	608 599	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 600 177	608 599	
Kokku kohustised	1 600 177	608 599	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	264 000	264 000	8
Ülekurss	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 078 612	823 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 516	255 473	
Kokku omakapital	1 577 249	1 370 733	
Kokku kohustised ja omakapital	3 177 426	1 979 332	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 289 882	2 114 776	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 327	-94 713	10
Brutokasum (-kahjum)	2 080 555	2 020 063	
Turustuskulud	-258	0	
Üldhalduskulud	-1 890 582	-1 753 106	11
Muud ärikulud	-1 059	-950	
Ärikasum (kahjum)	188 656	266 007	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 649	-4 335	4
Intressitulud	16 083	228	
Intressikulud	-1 535	-1 792	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 337	-4 635	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	206 516	255 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 516	255 473	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, 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 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 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 ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid 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. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. East Capital Real Estate AS ei ole majandusaastal 2018, 2019 ega 2020 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 ilmnemid 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)

	31.12.2021	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	13
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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 305 557	1 305 557	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 093	2 093	0	3
Muud nõuded	66 060	66 060	0	
Viitlaekumised	66 060	66 060	0	
Ettemaksed	42 026	42 026	0	
Tulevaste perioodide kulud	40 991	40 991	0	
Muud makstud ettemaksed	1 035	1 035	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 415 736	1 415 736	0	

Tütarettevõttele antud laen on tähtajaga 2026 ning intressimääraga 3%.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 849	0	0	1 558
Üksikisiku tulumaks	0	10 574	0	9 935
Erisoodustuse tulumaks	0	1 977	0	1 235
Sotsiaalmaks	0	21 264	0	18 950
Kohustuslik kogumispension	0	1 091	0	1 025
Töötuskindlustusmaksed	0	881	0	822
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	104	0
Ettemaksukonto jääk	4 385		1 989	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 234	35 787	2 093	33 525

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2019	77 848		77 848
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 335		-4 335
31.12.2020	73 513		73 513
Kajastatud õiglases väärtuses	73 513		73 513
	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 õiglases väärtuses	78 162		78 162

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 väärtapaperiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2021.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	50 207	50 207
Akumuleeritud kulum	-37 670	-37 670
Jääkmaksumus	12 537	12 537
Ostud ja parendused	6 078	6 078
Amortisatsioonikulu	-4 555	-4 555
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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	99 552	106 596

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	13
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	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 240	15 240	
Võlad töövõtjatele	161 964	161 964	
Võlad seotud osapooltele	35 557	35 557	13
Maksuvõlad	33 525	33 525	3
Muud võlad	362 313	362 313	
Muud viitvõlad	362 313	362 313	
Kokku võlad ja ettemaksed	608 599	608 599	

2021.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 312 168 EUR ja muid viitvõlgasid 29 340 EUR.

2020.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid töötajatele ja juhatuse liikmetele summas 304 659 EUR, arvestuslikku kohustist seotud osapooltele 32 602 EUR (lisa 13) ning muid viitvõlgasid 57 654 EUR.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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 31.12.2021. a moodustab 1 285 128 eurot (seisuga 31.12.2020: 1 078 612 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 257 026 (2020: 215 722) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 028 1020 (2020: 862 890) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021. a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	204 339	242 921
Rootsi	626 714	604 835
Läti	1 458 829	1 267 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 289 882	2 114 776
Kokku müügitulu	2 289 882	2 114 776
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	2 022 233	1 875 203
Raamatupidamisteenus	246 528	239 573
Muu tulu	21 121	0
Kokku müügitulu	2 289 882	2 114 776

Tehingud seotud osapooltega on välja toodud lisas 13.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-188 327	-73 713
Konsultatsiooniteenus	-21 000	-21 000
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 327	-94 713

Tehingud seotud osapooltega on välja toodud lisas 13.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-65 807	-72 552	
Mitmesugused bürookulud	-44 808	-53 445	
Lähetuskulud	-11 387	-6 084	
Koolituskulud	-3 275	-7 095	
Tööjõukulud	-1 447 158	-1 370 791	12
Amortisatsioonikulu	-5 001	-4 555	5
Muud	-184 511	-125 083	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-128 635	-113 501	
Kokku üldhalduskulud	-1 890 582	-1 753 106	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-1 135 253	-1 070 759
Sotsiaalmaksud	-311 905	-300 032
Kokku tööjõukulud	-1 447 158	-1 370 791
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 000	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 595 253	1 305 557	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 598 253	1 305 557	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	910 000	0	2
Kokku laenukohustised	910 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 549	35 557	7
Kokku võlad ja ettemaksed	64 549	35 557	

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	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 281 260	2 082 876
Kokku müüdid	2 281 260	2 082 876

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	156	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	269 445	94 713
Kokku ostetud	269 601	94 713

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	281 494	254 362

Antud laen on tähtajaga 2026 ning intressimääraga 3%.

Lisa 14 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei oma ettevõtte tegevusele otsest olulist mõju.

Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2022

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	03.05.2022
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	04.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Real Estate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Real Estate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 lahknep 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 auditiprotseduureid 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, väärarvutuste 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 märkimisväärsed kahtlused 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/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
05.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	05.05.2022
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	05.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 078 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 516
Kokku	1 285 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 285 128
Kokku	1 285 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	2022233	88.31%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	246527	10.77%	Ei

Sidevahendid

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