

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Eastnine Baltics OÜ

registrikood: 12458402

tänavaga nimi ja maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +46 850588523

e-posti aadress: estonia@eastnine.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	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Eraldised	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 17 Intressitulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Eastnine

Eastnine Baltics OÜ (endise nimega Baltic Cable Holding OÜ) on asutatud 2013. aastal ja kuulub Eastnine AB (publ) kontserni (endise nimega East Capital Explorer AB). Eastnine AB on Rootsi kinnisvara ettevõtte, mis on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Eastnine'i ärikontseptsioon on olla modernsete ning jätkusuutlike kontorihoonete pikaajaline pakkuja parimates asukohtades Balti riikide pealinnades.

Eastnine Baltics OÜ 100% tütarettevõtjateks on Lätis asuv Eastnine Latvia SIA ja Leedus tegutsev Eastnine Lithuania UAB ning Eastnine Prop1 OÜ (Eesti ettevõtte, tegevus hetkel puudub). Aastavahetuse seisuga kuulus Eastnine gruppi kuuluvatele ettevõtetele 121 tuhat ruutmeetrit (2019: 99 tuhat ruutmeetrit) renditavat pinda, mille turuväärtus on ca 370 miljonit eurot (2019: 290 miljonit eurot). 2020. aasta jooksul omandati Vilniuses kinnisvara 62 miljoni euro eest (2019: Riias ja Vilniuses kokku 163 miljoni euro eest). Ettevõtte finantspositsioon on tugev ning järgnevatel aastatel on kavas jätkata büroohoonete omandamist Tallinas, Riias ja Vilniuses.

Turu ülevaade

2020. aastat tähistab kogu maailmas koroonaviiruse levik ning selle mõju majandusele ja tulevikule. Siiani on Balti riigid näidanud end majanduslikult vastupidavatena, mida näitab madal SKP langus võrreldes ülejäänud Euroopaga. Kinnisvara- ja büroopindade turg on olnud stabiilne, mis annab tunnistust sellest, et Baltimaad on viimase kümnendi jooksul lähenenud Põhjamaade turgudele.

Vastavalt Eurostati andmetele langes 2020. aastal Eesti, Läti ja Leedu SKP vastavalt 2,9%, 3,6% ja 0,8%, kogu euroala SKP langes 6,6% ning Põhjamaade u 3,0%. Baltikum sisenes koroonaviirusest tingitud pandeemiasse suhteliselt väikese turismisektori, soodsa ekspordistruktuuri ning madalate võlanäitajatega, mis koos viiruseleviku varajase pidurdamisega aitasid kaasa tarbimise säilitamisele, lisaks pidurdasid langust ka tõhusad eelarvepoliitika meetmed. Samas ei ole pandeemia 2020. aasta lõpuks veel läbi - nakatumiste arv on jätkuvalt kasvavas trendis, karmistatud on piirangud ning lisaks on endiselt ebakindel maailmamajanduse taastumine.

Balti kinnisvaraturgudel on kontorihoonete tootlused olnud pidevas languses ja jõudnud 5,5%-6,1%ni, olles madalaimad Vilniuses.

2020. aasta jooksul toimunud sündmused

Eastnine gruppi kuuluvad ettevõtted omandasid 2020. aasta jooksul büroohooneid kokku 62 miljoni euro eest: Vilniuses (S7-3 ja Vertas-2).

Aruandeaastal töötas ettevõttes 1 juhatuse liige (2019: sama), kes lahkus Eastnine grupist 2020. aasta mais, ning kellele on 2020. aastal arvestatud tasu koos sotsiaalmaksudega summas 76 tuhat eurot (2019: 145 tuhat eurot).

Finantssuhtarvud

	2020	2019
ROA	3,4%	11,6%
ROE	4,9%	16,5%
Omakapitali tootlus	69,6%	71,7%
Võlakordaja	0,3	0,3
Maksevõime kordaja	0,6	0,2

ROA = puhaskasum / varad kokku (keskmised) * 100%

ROE = puhaskasum / omakapital (keskmised) * 100%

Omakapitali tootlus = omakapital / bilansimaht * 100%

Võlakordaja = kohustised / bilansimaht

Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Ettevõtja maksevõime kordaja on alla ühe, kuid puudub oht makseraskuste tekkeks, kuna peamine lühiajaline kohustus on emaettevõtja Eastnine AB ees ning emaettevõtja ei nõua kohustuse tasumist enne, kui ettevõtte finantsseisund seda võimaldab.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 212	7 500	
Nõuded ja ettemaksed	4	24	2
Kokku käibevarad	4 216	7 524	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 516	44 016	4, 5
Finantsinvesteeringud	22 832	21 812	6
Nõuded ja ettemaksed	77 345	72 589	2
Kokku põhivarad	145 693	138 417	
Kokku varad	149 909	145 941	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	45 585	46 601	8
Eraldised	0	26	9
Kokku lühiajalised kohustised	45 585	46 627	
Kokku kohustised	45 585	46 627	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	11
Kohustuslik reservkapital	1 600	1 600	11
Muud reservid	51 864	51 890	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 821	40 890	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 036	4 931	10
Kokku omakapital	104 324	99 314	
Kokku kohustised ja omakapital	149 909	145 941	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud äritulud	1 711	68	12
Mitmesugused tegevuskulud	-31	-64	13
Tööjõukulud	-76	-145	14
Muud ärikulud	-1 743	0	15
Ärikasum (kahjum)	-139	-141	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 659	2 213	16
Intressitulud	3 516	2 859	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 036	4 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 036	4 931	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-139	-141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20	-7	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-69	-4	
Kokku rahavood äritegevusest	-188	-152	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 500	-19 323	4, 5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 982	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	25 090	6
Antud laenud	-5 500	-37 580	2, 18
Antud laenude tagasimaksed	3 109	1 650	2, 18
Laekunud intressid	1 151	760	2, 18
Laekunud dividendid	640	1 279	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 100	-30 106	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000	0	
Kokku rahavood	-3 288	-30 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 500	37 758	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 288	-30 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 212	7 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3	1 600	51 870	46 836	100 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	18 053	18 053
Muutused reservides	0	0	20	0	20
31.12.2019	3	1 600	51 890	64 889	118 382
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	-19 068	-19 068
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3	1 600	51 890	45 821	99 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 036	5 036
Muutused reservides	0	0	-26	0	-26
31.12.2020	3	1 600	51 864	50 857	104 324

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisades 1, 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eastnine Baltics OÜ (edaspidi: ettevõtja) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti.

Ettevõtja ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osadest 100% kuulub Euroopa Liidus registreeritud emaettevõtjale, kes oma asukohamaa seaduste kohaselt on kohustatud koostama ning avalikustama kontserni konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses kontsernis toimunud arvestuspõhimõtte muudatusega (varasem õiglase väärtuse meetod asendati soetusmaksumuse meetodiga) on ettevõtja 2020. aasta majandusaastaaruandes muutnud arvestuspõhimõtet tütarettevõtjate kajastamisel ning sellega seoses on korrigeerinud ka võrdlusperioodi algsaldosid alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Bilanss			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 084	-19 068	44 016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 836	-5 946	40 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 053	-13 122	4 931
Kasumiaruanne			
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13 122	-13 122	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 053	-13 122	4 931

Finantsvarad

Ettevõtja finantsvaradena kajastatakse järgnevaid varasid:

- (a) raha;
- (b) finantsinvesteeringud;
- (c) nõuded ja ettemaksed;
- (d) investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Juhul kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes, loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva tasu nüüdisväärtust. Juhul kui tasumine toimub lühiajalise viivitusega, ei erine tasu nüüdisväärtus üldjuhul oluliselt tema nominaalväärtusest ning sellisel juhul võib soetusmaksumuseks lugeda saadaoleva tasu nominaalväärtust.

Finantsvarad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algse soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksete ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalike allahindlustega. Kirjeldatud algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Juhul, kui finantsinstrument makstakse tagasi ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne tema lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kasutades finantsinstrumendi sisemist intressimäära. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, mida rakendades finantsinstrumendist tulenevad tuleviku rahavood diskonteeruvad instrumendi bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel tuleb arvesse võtta ka kõiki antud finantsvaraga seoses makstavaid või saadavaid tehingutasusid. Juhul kui tehingutasude mõju sisemise intressimäära arvestusele on ebaoluline, kajastatakse need lähtudes olulisuse printsiibist kuluna nende toimumise momendil või lineaarselt kuluna instrumendi lõpptähtajani jäänud perioodi jooksul.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma aruandekuupäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsinvesteeringute edasine kajastamine toimub õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsvara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse konsolideerimisgrupi raamatupidamisaruandele.

Investeeringute tütar- ja sidusettevõtjatesse edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest. Investeeringu poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Varade väärtuse langus:

Igal bilansipäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil tütar- ja sidusettevõtjatesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust.

Finantsvara eemaldatakse ettevõtja bilansist siis, kui ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruande koostamisel on lähtutud kaudsest meetodist.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtja arvestus- ja esitusvaluutaks on euro; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande. Vt täpsemalt seksioonist "Finantsvarad".

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtjaid, mille üle emaettevõtja omab valitsevat mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul

moel võimeline omama valitsevat mõju tütarettevõtja tegevus- või finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse soetusmaksumuses. Vt lisainformatsiooni sektsioonist "Finantsvarad".

Tütar- ja sidusettevõtjate müük

Tütar- või sidusettevõtja müügil kajastatakse vahe tütar- või sidusettevõtja bilansilise maksumuse ja saadava tasu vahel kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Juhul kui müüakse mingi osa tütar- või sidusettevõtjast, mille tulemusena kaotatakse valitsev mõju tütarettevõtjas või oluline mõju sidusettevõtjas, säilitades mingi osaluse (st osalust tütarettevõtjas vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering või sidusettevõtja, või osalust sidusettevõtjas vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering), siis võetakse allesjääv osalus arvele selle õiglases väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega (vastasel korral loetakse allesjääva investeeringu bilansiline maksumus uueks soetusmaksumuseks). Vahe allesjääva osaluse õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Rendid

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis ja kasumiaruandes tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtjal lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Juhul kui intressitulu laekumine ei ole tõenäoline, kajastatakse tulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Kulud kajastatakse, kui ettevõtjal on tekkinud kohustis vastava kulu osas ja/või kui ettevõtja on saanud kaupu või teenuseid.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdihinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid;
- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi pärast aruandekuupäeva toimunud sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0	3
Laenunõue seotud osapoolte vastu	71 418	0	71 418	0	18
Intressinõue seotud osapoolte vastu	5 927	0	5 927	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 349	4	77 345	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1	1	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	0	0	3
Laenunõue seotud osapoolte vastu	69 027	0	69 027	0	18
Intressinõue seotud osapoolte vastu	3 562	0	3 562	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 613	24	72 589	0	

2020. aastal andis ettevõtja tütarettevõtjale Eastnine Lithuania UAB pikaajalist laenu juurde summas 5 500 tuhat eurot, millest aruandeaasta jooksul maksti tagasi 3 109 tuhat eurot (2019: anti 36 580 tuhat eurot, millest maksti tagasi 0 eurot). Aruandeaastal on arvestatud laenult intressi summas 2 366 tuhat eurot, millest tasuti 1 151 tuhat eurot (2019: arvestati 1 681 tuhat eurot, millest tasuti 0 eurot).

2020. aastal andis ettevõtja tütarettevõtjale Eastnine Latvia SIA pikaajalist laenu juurde 0 eurot, millest aruandeaasta jooksul maksti tagasi 0 eurot (2019: anti 1 000 tuhat eurot, millest maksti tagasi 1 650 tuhat eurot). Aruandeaastal on arvestatud laenult intressi summas 1 149 tuhat eurot, millest tasuti 0 eurot (2019: arvestati 1 177 tuhat eurot, millest tasuti 758 tuhat eurot).

Vt ka lisasid 17 ja 18.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1	0	5	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	2
Sotsiaalmaks	0	0	0	3
Ettemaksukonto jääk	3		18	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	0	23	5

Vt ka lisasid 2 ja 8.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	45 516	44 016
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 516	44 016

31.12.2020 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütaretevõtjas Eastnine Lithuania UAB (endise nimega Portarera UAB). Osalus saadi endiselt tütaretevõtjalt Humarito Limited sissemakstud kapitali mitterahalise väljamaksena. Esmasel kajastamisel võeti investeering tütaretevõtjasse arvele soetusmaksumuses 18 739 tuhat eurot. 2020. aastal tegi ettevõtja Leedu tütaretevõtjale täiendava kapitali sissemakse kogusummas 1 500 tuhat eurot (2019: täiendava kapitali sissemakse kogusummas 10 319 tuhat eurot). 31.12.2020 seisuga on investeeringu väärtus 30 558 tuhat eurot (31.12.2019: 29 058 tuhat eurot).

31.12.2020 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütaretevõtjas Eastnine Latvia SIA, mis asutati jaanuaris 2018 ja teostati kapitali sissemakse 3 tuhat eurot. Veebruaris 2018 kiitis ettevõtja heaks oma Läti tütaretevõtjale lisa kapitali sissemakse kogusummas 5 952 tuhat eurot, et finantseerida Alojas kinnisvara omandamist Riias. 2020. aastal ettevõtja Läti tütaretevõtjale täiendavat kapitali sissemakse ei teinud (2019: tehti täiendav kapitali sissemakse kogusummas 9 000 tuhat eurot). 31.12.2020 seisuga on investeeringu väärtus 14 955 tuhat eurot (31.12.2019: 14 955 tuhat eurot).

31.12.2020 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütaretevõtjas Eastnine Prop1 OÜ, mis asutati novembris 2019 ja teostati kapitali sissemakse 3 tuhat eurot.

Tütarettevõtja ja tema tütaretevõtjate puhul on tegemist kinnisvarahaldusega tegelevate ettevõtetega, milles muud tegevused puuduvad.

Ettevõtja on 2020. aasta majandusaastaaruandes muutnud arvestuspõhimõtet tütaretevõtjate kajastamisel ning on sellega seoses korrigeerinud ka võrdlusperioode. Varasem õiglase väärtuse meetod asendati soetusmaksumuse meetodiga.

Vt ka lisad 1 ja 5.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
303301168	Eastnine Lithuania UAB	Leedu	Valdusettevõtte tegevus	100	100
40203119249	Eastnine Latvia SIA	Läti	Valdusettevõtte tegevus	100	100
14848066	Eastnine Prop1 OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	31.12.2020
Eastnine Lithuania UAB	29 058	1 500	30 558
Eastnine Latvia SIA	14 955	0	14 955
Eastnine Prop1 OÜ	3	0	3
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 016	1 500	45 516

31.12.2020 seisuga on ettevõtjal 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütarettevõttes Eastnine Lithuania UAB (endise nimega Portarera UAB). Osalus saadi endiselt tütarettevõtjalt Humarito Limited sissemakstud kapitali mitterahalise väljamaksena.

31.12.2020 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütarettevõttes Eastnine Latvia SIA, mis asutati jaanuaris 2018 ja teostati kapitali sissemakse 3 tuhat eurot.

31.12.2020 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2019: 100%) tütarettevõttes Eastnine Prop1 OÜ, mis asutati novembris 2019 ja teostati kapitali sissemakse 3 tuhat eurot.

Vt ka lisasid 1 ja 4.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2018	43 986	43 986
Soetamine	1 982	1 982
Müük müügihinnas või lunastamine	-25 090	-25 090
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	934	934
31.12.2019	21 812	21 812
	Fondiosakud	Kokku
31.12.2019	21 812	21 812
Soetamine	0	0
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 020	1 020
31.12.2020	22 832	22 832

2020. aasta jooksul soetati fondiosakuid kokku summas 0 eurot (2019: 1 982 tuhat eurot).

2020. aastal lunastati fondiosakuid väärtuses 0 eurot (2019: 25 090 tuhat eurot). Tehinguga ei teenitud kasumit ega kahjumit (2019: sama).

31.12.2020 seisuga teostati fondiosakute ümberhindlus õiglasesse väärtusesse ning selle tulemusena kajastati 1 020 tuhande euro suurune kasum (31.12.2019: 934 tuhande euro suurune kasum).

2020. aastal laekus fondiosakutelt dividende 640 tuhat eurot (2019: 1 279 tuhat eurot).

Vt ka lisa 16.

Kõik tehingud fondiosakutega on toimunud turutingimustel ning ettevõtja ei oma fondide äriliste- ja finantsotsuste tegemisel olulist mõju ning seega ei kajastata nendega seotud tehinguid seotud osapoolte lisas.

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4	0	12, 18
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	9	0	
1-5 aasta jooksul	18	0	

Ettevõtja on tütarettevõtjale Eastnine Latvia SIA kasutusrendile andnud sõiduauto.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	9	8	15
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	8	8	
1-5 aasta jooksul	18	18	

Ettevõtja on võtnud kasutusrendile sõiduauto ja ruumid (2019: sama). Ruumide rendileping lõpetati 2020. aasta mais.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	3
Muud võlad	7	7	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Võlad seotud osapooltele	45 578	45 578	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	45 585	45 585	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2	2	0	0	
Võlad töövõtjatele	9	9	0	0	
Maksuvõlad	5	5	0	0	3
Muud võlad	7	7	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Võlad seotud osapooltele	46 578	46 578	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	46 601	46 601	0	0	

31.12.2020 seisuga muud viitvõlad summas 7 tuhat eurot (31.12.2019: 7 tuhat eurot) sisaldavad raamatupidamis- ja auditeerimiskulusid.

31.12.2020 seisuga on võlad seotud osapooltele summas 45 578 tuhat eurot, mis on seotud osakapitali vähendamisest tekkinud kohustisega ainuaktsionäri Eastnine AB ees (31.12.2019: 46 578 tuhat eurot)

Lisa 9 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019	Lisa nr
Eraldised	50	-4	-20	26	11
Kokku eraldised	50	-4	-20	26	
Sealhulgas:					
Lühiajalised	50	-4	-20	26	
Muud eraldised	50	-4	-20	26	
	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020	Lisa nr
Eraldised	26	-10	-16	0	11
Kokku eraldised	26	-10	-16	0	
Sealhulgas:					
Lühiajalised	26	-10	-16	0	
Muud eraldised	26	-10	-16	0	

31.12.2020 kajastatakse eraldisena tulemspõhist juhatuse liikme tasu, mis makstakse välja peale majandusaasta lõppu vastavalt saavutatud tulemustele (31.12.2019: sama).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	40 686	36 657
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 172	9 164
Kokku tingimuslikud kohustised	50 858	45 821

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on 50 858 tuhat eurot (31.12.2019: korrigeeritud kasum 45 821 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2020 on 10 172 tuhat eurot (31.12.2019: 9 164 tuhat eurot). Seega on seisuga 31.12.2020 võimalik dividendidena välja maksta 40 686 tuhat eurot (31.12.2019: 36 657 tuhat eurot). Vt lisa 1.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 11 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2020 seisuga koosneb ettevõtja osakapital ühest osast nimiväärtusega 3 tuhat eurot (31.12.2019: 3 tuhat eurot). 2018. aasta veebruaris osakapitali vähendamisega võeti üles kohustis ainuaktsionäri Eastnine AB ees summas 46 578 tuhat eurot. 31.12.2020 seisuga on kohustis ainuaktsionäri Eastnine AB ees summas 45 578 tuhat eurot. Vt ka lisa 8 ja 18. Ettevõtja kohustuslik reservkapital koosneb 2017. aastal vastavalt ettevõtja põhikirjale 2016. aasta jaotamata kasumist kantud summast 1 600 tuhat eurot. Vabatahtlik reservkapital koosneb 2017. aasta detsembris ainuosaniku Eastnine AB poolt tehtud mitterahalisest sissemaksest ettevõtjasse. Muudes reservides kajastatakse juhatuse liikme optsiooni seisuga 31.12.2020 summas 0 eurot (31.12.2019: 26 tuhat eurot). Vt ka lisa 9.		

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Juhtimistasu	1 707	68	18
Muud	4	0	7, 18
Kokku muud äritulud	1 711	68	

Alates 2020. aastast osutab ettevõtja juhtimisteenust tütarettevõtjatele Eastnine Latvia SIA ja Eastnine Lithuania UAB (2019: tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA tütarettevõtjatele Lätis).

Ettevõtja on real "Muud" kajastanud tütarettevõtjale kasutusrendile antud sõiduauto renditulu summas 4 tuhat eurot (2019: 0 eurot).

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	2	1
Raamatupidamisteenus	15	17
Muud konsultatsiooniteenused	7	24
Transpordi- ja lähetuskulud	7	18
Turunduskulud	0	3
Sidekulud	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31	64

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	55	114
Sotsiaalmaksud	21	31
Kokku tööjõukulud	76	145
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Seisuga 31.12.2020 ettevõtjal töötajad puudusid (31.12.2019: 1 töötaja), kuni 2020. aasta maikuuni oli ettevõtjal 1 töötaja. Vt ka lisa 18.

Lisa 15 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Juhtimistasu	1 739	0	18
Muud	4	0	7
Kokku muud ärikulud	1 743	0	

2020. aastal alustas Rootsi emaettevõtja Eastnine AB juhtimisteenuste osutamist ettevõtjale Eastnine Baltics OÜ.

Ettevõtja on real "Muud" kajastanud kasutusrendikulu summas 4 tuhat eurot (2019: 0 eurot).

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	1 019	934	6
Dividenditulu	640	1 279	6
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 659	2 213	

Lisa 17 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	1	1	
Intressitulu laenudelt	3 515	2 858	2, 18
Kokku intressitulud	3 516	2 859	

2020. aasta intressitulu laenudelt summas 3 515 tuhat eurot moodustub tütarettevõtjatele Eastnine Lithuania UAB ja Eastnine Latvia SIA antud laenu intressidest vastavalt 2 366 tuhat eurot ja 1 149 tuhat eurot (2019: vastavalt 1 681 tuhat eurot ja 1 177 tuhat eurot).

Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eastnine AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi Kuningriik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eastnine AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi Kuningriik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	45 578	0	46 578
Tütarettevõtjad	77 345	0	72 589	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Eastnine Latvia SIA	0	0	0	-	-	-
Eastnine Lithuania UAB	5 500	3 109	1 151	5%	EUR	14.09.2025

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Eastnine Latvia SIA	1 000	1 650	758	5%	EUR	28.02.2023
Eastnine Lithuania UAB	36 580	0	0	5%	EUR	12.12.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	1 739	0	0	0
Tütarettevõtjad	0	1 711	0	68

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	76	145

31.12.2020 seisuga nõue samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatele moodustub tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA tütarettevõtjate tasumata juhtimistasude arvestest summas 0 eurot (31.12.2019: 1 tuhat eurot).

31.12.2020 seisuga nõue tütarettevõtjale moodustub tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA laenunõudest summas 22 920 tuhat eurot ja

intressinõudest 2 573 tuhat eurot ning tütarettevõtja Eastnine Lithuania UAB laenu nõudest summas 48 498 tuhat eurot ja intressinõudest 3 354 tuhat eurot (31.12.2019: Eastnine Latvia SIA vastavalt 22 920 tuhat eurot ja 1 424 tuhat eurot ja Eastnine Lithuania UAB vastavalt 46 107 tuhat eurot ja 2 138 tuhat eurot).

31.12.2020 seisuga kohustus emaettevõtjale moodustub emaettevõtja Eastnine AB`le tekkinud kohustust osakapitali vähendamisest summas 45 578 tuhat eurot (31.12.2019: 46 578 tuhat eurot).

Vt ka lisasid 2, 7, 8, 11, 12, 14, 15 ja 17.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

4. mail 2021 otsustas ainuosanik Eastnine AB teha rahalise sissemakse ettevõtja vabatahtlikku reservkapitali summas 4 000 tuhat eurot, selleks et finantseerida ettevõtja Lätis tegutseva tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA kinnisvara soetamist. Samal eesmärgil sõlmiti Läti tütarettevõtjaga 5. mail 2021 laenuleping summas 7 500 tuhat eurot.

10. mail 2021 otsustas ettevõtja teha tütarettevõtjaga Eastnine Lithuania UAB omavaheliste nõuete tasaarvestuse, mille käigus suurendati tütarettevõtja osakapitali 3 000 tuhande euro võrra ja vähendati ettevõtja laenu nõuet tütarettevõtja vastu 3 000 tuhande euro võrra, millest 2 790 tuhat eurot laenu põhiosa eest ja 210 tuhat eurot intresside eest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2021

Eastnine Baltics OÜ (registrikood: 12458402) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIC GUSTAF STRANDBERG STADLER	Management board member	03.06.2021
BRITT-MARIE ÅFORS NYMAN	Management board member	03.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eastnine Baltics OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Eastnine Baltics OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori 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 asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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

KPMG Baltics OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

07.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Eastnine Baltics OÜ (registrikood: 12458402) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	07.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 036
Kokku	50 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 857
Kokku	50 857

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 036
Kokku	50 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 857
Kokku	50 857

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+46 850588523
E-posti aadress	estonia@eastnine.com