

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ECB Johvi OÜ

registrikood: 12918476

tänava nimi ja maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECB Johvi OÜ emattevõtjaks on ECBPF III (Netherlands) B.V. 2016. aasta jaanuaris omandas ECB Johvi OÜ kinnisvarainvesteeringu Smuuli tee 39/41 ja 43, Tallinn. Kinnistul asuvad hooned on antud pikaajalisele üürile.

2022. aastal asutati tütarettevõtte EC Elekter SPV OÜ.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 728 tuhat euro võrra (2021: 2 370 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 42 700 tuhat eurot (2021: 41 080 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	3 063 672	2 914 049
Puhaskasum (EUR)	4 199 777	4 587 230
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,53	1,28
ROE (%)	16,4	20,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2022 kandis 3-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

ECB Johvi OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 686 102	907 418	
Nõuded ja ettemaksud	220 070	88 766	2
Kokku käibevarad	1 906 172	996 184	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	3
Nõuded ja ettemaksud	1 163 594	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	42 700 000	41 080 000	4
Kokku põhivarad	43 866 094	41 080 000	
Kokku varad	45 772 266	42 076 184	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	842 929	625 527	6
Võlad ja ettemaksud	398 913	152 649	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 241 842	778 176	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 971 949	19 062 939	6
Võlad ja ettemaksud	16 849	23 237	7
Kokku pikaajalised kohustised	18 988 798	19 086 176	
Kokku kohustised	20 230 640	19 864 352	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 339 347	17 622 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 199 779	4 587 229	
Kokku omakapital	25 541 626	22 211 832	
Kokku kohustised ja omakapital	45 772 266	42 076 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 063 672	2 914 049	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-190 826	-105 852	12
Brutokasum (-kahjum)	2 872 846	2 808 197	
Turustuskulud	-5 462	0	
Üldhalduskulud	-46 025	-30 807	13
Muud äritulud	728 876	2 370 000	11
Ärikasum (kahjum)	3 550 235	5 147 390	
Intressitulud	39 294	461	
Intressikulud	-453 367	-436 740	14
Muud finantstulud ja -kulud	1 281 113	-123 882	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 417 275	4 587 229	
Tulumaks	-217 496	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 199 779	4 587 229	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECB Johvi OÜ (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.

ECB Johvi OÜ on konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud tuginedes Raamatupidamise seaduse §29-le.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalentina 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud 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 võimalikku 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 ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

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 ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, 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 suurust 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

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 kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. ECB Johvi OÜ ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2021 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ECB Johvi OÜ-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.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentid võetakse arvele lepingu sõlmimise kuupäeval ja kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Bilansis kajastatakse positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument varana ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kohustisena. Igal aruandekuupäeval hinnatakse tuletisinstrumente ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „Muud finantstulud ja –kulud“.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesis 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 järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	167 176	167 176	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000	1 000	0	16
Muud nõuded	38 234	38 234	0	
Intressinõuded	38 234	38 234	0	
Ettemaksed	671	671	0	
Tulevaste perioodide kulud	671	671	0	
Tuletisinstrumentid	1 176 583	12 989	1 163 594	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 383 664	220 070	1 163 594	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	87 890	87 890	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	600	600	0	16
Ettemaksed	276	276	0	
Tulevaste perioodide kulud	276	276	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 766	88 766	0	

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2022 positiivne väärtus 1 176 583 EUR (2021: negatiivne väärtus 129 430 EUR) (lisa 8), lõpptähtaeg 22.12.2025.

Lisa 3 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
16621276	EC Elekter SPV OÜ	Eesti	Elektri müük	2 500	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
EC Elekter SPV OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	2 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	38 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 370 000
31.12.2021	41 080 000
Ostud ja parendused	892 298
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	727 702
31.12.2022	42 700 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 063 672	2 914 049
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-190 826	-64 699

ECB Johvi OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Smuuli tee 39/41 ja 43, Tallinnas.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,4%, vakantsuse määr 2%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 42 777 216 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 11.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 063 672	2 914 049	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	42 700 000	41 080 000	4
Kokku	42 700 000	41 080 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	19 814 878	842 929	18 971 949	0	3 kuu Euribor+1,8%	EUR	21.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	19 814 878	842 929	18 971 949	0			
Laenukohustised kokku	19 814 878	842 929	18 971 949	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	14 997 260	625 527	14 371 733	0	3 kuu Euribor+1,8%	EUR	21.12.2025
Muud laenukohustised	4 561 776	0	4 561 776	0	2,8%	EUR	16.01.2025
Intressi SWAP-leping	129 430	0	129 430	0	0,113%	EUR	22.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	19 688 466	625 527	19 062 939				
Laenukohustised kokku	19 688 466	625 527	19 062 939				

PANGALAENUD

Laenu tagamiseks on kinnistel olev hüpoteek SEB Pank AS kasuks 42 777 216 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2022.a. on 7 297 EUR (2021: 15 377 EUR).

Laenulepingus on sätestatud nõue hoida võla kattekoradaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,2.

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2022 positiivne väärtus 1 176 583 EUR (lisa 2,7) (2021: negatiivne väärtus 129 430 EUR) (lisa 8).

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 16 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	164 675	164 675	0	0
Maksuvõlad	168 923	168 923	0	0
Muud võlad	82 164	65 315	6 429	10 420
Intressivõlad	19 120	19 120	0	0
Muud viitvõlad	63 044	46 195	6 429	10 420
Kokku võlad ja ettemaksud	415 762	398 913	6 429	10 420

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	73 330	73 330	0	0
Võlad seotud osapooltele	8 749	8 749	0	0
Maksuvõlad	49 990	49 990	0	0
Muud võlad	43 817	20 580	12 817	10 420
Intressivõlad	5 221	5 221	0	0
Muud viitvõlad	38 596	15 359	12 817	10 420
Kokku võlad ja ettemaksud	175 886	152 649	12 817	10 420

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest summas 43 923 EUR ja tulumaksu võlgnevusest summas 125 000 EUR.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2029 aasta. Seisuga 31.12.2022 on kajastatud tagatisrahasid summas 25 687 EUR (2021: 25 481 EUR).

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 16 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas nr 14.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
SWAP lepingud	1 176 583	0	0	129 430
Tuletisinstrumendid kokku	1 176 583	0	0	129 430

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (swapilepingud), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna.

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 31.12.2022 on 14 437 520 EUR (2021: 15 063 655 EUR).

Lisainformatsioon on toodud lisas 2,5, info ümberhindlusest tulenevate kasumite / kahjumite kohta on toodud lisas 15.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022. a moodustab 25 539 126 eurot (2021: 22 209 333 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 107 825 eurot (2021: 4 441 867 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 20 431 301 eurot (2021: 17 767 466 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	3 063 672	2 914 049
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 063 672	2 914 049
Kokku müügitulu	3 063 672	2 914 049
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 063 672	2 914 049
Kokku müügitulu	3 063 672	2 914 049

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	727 702	2 370 000	4
Muud	1 174	0	
Kokku muud äritulud	728 876	2 370 000	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Hoonete remont ja hooldus	-190 826	-64 699
Muud	0	-41 153
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-190 826	-105 852

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	-21 980	-10 599
Raamatupidamisteenus	-14 418	-15 858
Audiiorteenus	-2 550	-2 550
Muud konsultatsiooniteenused	-1 400	-1 400
Juriidilised kulud	-5 677	-400
Kokku üldhalduskulud	-46 025	-30 807

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-407 581	-356 151
Intressikulu SWAP lepingutelt	-45 786	-80 589
Kokku intressikulud	-453 367	-436 740

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2022

Pangalaenu intress 348 091 (lisa 6)

Seotud osapoolte laenude intress 59 490 (lisa 16)

Kokku: 407 581 EUR

31.12.2021

Pangalaenu intress 194 528 (lisa 6)

Seotud osapoolte laenude intress 161 623 (lisa 16)

Kokku: 356 151 EUR

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	1 281 113	-123 882	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 281 113	-123 882	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ECBPF III (Netherlands) B.V
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxembourg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 000	600	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000	600	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 749	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	8 749	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 561 776	6
Kokku laenukohustised	0	4 561 776	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 644 602	-2 082 826	4 561 776	161 623	6
Kokku laenukohustised	6 644 602	-2 082 826	4 561 776	161 623	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 561 776	-4 561 776	0	59 491	6
Kokku laenukohustised	4 561 776	-4 561 776	0	59 491	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		14 418		15 858
Kokku ostetud		14 418		15 858

ECB Johvi OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

-Lühiajalistest nõuetest emaettevõtja vastu summas 1 000 EUR (2021: 600 EUR) (lisa 2).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 0 EUR (2021: 4 561 776 EUR) (lisa 6) ning intresside kohustisest summas 0 EUR (2021: 8 749 EUR) (lisa 7,14). Saadud laen oli intressimääraga 2,8% aastas.

2022 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 4 561 776 EUR ja intresse summas 68 239 EUR ning arvestati intresse kokku summas 59 491 EUR (lisa 14).

2021 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 2 082 826 EUR ja intresse summas 152 874 EUR ning arvestati intresse kokku summas 161 623 EUR (lisa 14).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK TOOL	Juhatuse liige	30.06.2023
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECB Johvi OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ECB Johvi OÜ (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 lahknab 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 339 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 199 779
Kokku	25 539 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 539 126
Kokku	25 539 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3063672	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com