

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ECB Johvi OÜ

registrikood: 12918476

tänavaga nimi ja maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
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.

2020.aasta algusest hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Alates 27.märtsist 2020 kuulutati välja eriolukord, mis kestis kuni 11.maini 2020. Covid-19 kriisist tulenev majandulik mõju ettevõtte tulemusele on oluliselt väiksem kui seda algselt eeldati. Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 1 720 tuhat euro võrra (2019: 1 450 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 38 710 tuhat eurot (2019: 36 990 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Müügitulu (EUR)	2 885 365	2 843 974
Puhaskasum (EUR)	4 144 361	3 660 690
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,65	0,62
ROE (%)	23,5	27,2

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 2020 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 juhatusel liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 279 174	680 676	
Nõuded ja ettemaksed	181 486	110 866	2
Kokku käibevarad	1 460 660	791 542	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	21 980	2
Kinnisvarainvesteeringud	38 710 000	36 990 000	3
Kokku põhivarad	38 710 000	37 011 980	
Kokku varad	40 170 660	37 803 522	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	631 075	1 088 425	5
Võlad ja ettemaksed	255 720	196 644	6
Kokku lühiajalised kohustised	886 795	1 285 069	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 633 781	23 012 970	5
Võlad ja ettemaksed	25 481	25 241	6
Kokku pikaajalised kohustised	21 659 262	23 038 211	
Kokku kohustised	22 546 057	24 323 280	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 477 742	9 817 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 144 361	3 660 698	
Kokku omakapital	17 624 603	13 480 242	
Kokku kohustised ja omakapital	40 170 660	37 803 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 885 365	2 843 974	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 029	-3 278	11
Brutokasum (-kahjum)	2 873 336	2 840 696	
Üldhalduskulud	-28 499	-28 733	12
Muud äritulud	1 720 175	1 450 802	10
Muud ärikulud	0	-67	
Ärikasum (kahjum)	4 565 012	4 262 698	
Intressitulud	1 506	2 072	
Intressikulud	-501 128	-636 669	13
Muud finantstulud ja -kulud	78 971	32 597	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 144 361	3 660 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 144 361	3 660 698	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECB Johvi OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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.

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 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate 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 kulusid.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse 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 ettevõttele 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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 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 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. ECB Johvi OÜ 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 ECB Johvi OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised 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 ematetvõtte 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 aktsiasosaluse).

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 osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks 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 ematetvõtte 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 ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2020 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	71 937	71 937	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	200	200	0	0	15
Muud nõuded	109 097	109 097	0	0	
Laenunõuded	21 980	21 980	0	0	
Viitlaekumised	87 117	87 117	0	0	
Ettemaksed	252	252	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	252	252	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 486	181 486	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	84 016	84 016	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	84 695	84 695	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-679	-679	0	0	
Muud nõuded	48 545	26 565	21 980	0	
Laenunõuded	48 545	26 565	21 980	0	
Ettemaksed	285	285	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	285	285			
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 846	110 866	21 980	0	

Laenunõuede alusvaluuta on euro ja intressimäär 3%, laenu tagasimakse tähtaeg on 2021 aasta.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	35 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 450 000
31.12.2019	36 990 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 720 000
31.12.2020	38 710 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 885 365	2 843 974
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 029	-3 278

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 8,2%, vakantsuse määr 1,5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 42 777 216 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 9. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 10.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 885 365	2 843 974	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	38 710 000	36 990 000	3
Kokku	38 710 000	36 990 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Intressi SWAP-leping	5 549	5 549			0,113%	EUR	22.01.2021	7
Lühiajalised laenud kokku	5 549	5 549						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	15 614 706	625 526	14 989 180	0	3 kuu Euribor+1,8%	EUR	21.12.2025	
Muud laenukohustised	6 644 601	0	6 644 601	0	2,8%	EUR	16.01.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	22 259 307	625 526	21 633 781	0				
Laenukohustised kokku	22 264 856	631 075	21 633 781	0				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	16 236 071	1 010 004	15 226 067	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	21.01.2021	
Muud laenukohustised	7 780 804	0	7 780 804	0	3,5%	EUR	11.01.2021	15
Intressi SWAP-leping	84 520	78 421	6 099	0	0,113%	EUR	22.01.2021	7
Pikaajalised laenud kokku	24 101 395	1 088 425	23 012 970	0				
Laenukohustised kokku	24 101 395	1 088 425	23 012 970	0				

PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB Pank AS kasuks 42 777 216 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2020.a. on 23 457 EUR (2019: 8 080 EUR).

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

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2020 negatiivne väärtus 5 549 EUR (2019: 84 520 EUR) (lisa 7).

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 15 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	206 571	206 571	0	0
Maksuvõlad	21 558	21 558	0	0
Muud võlad	53 072	27 591	25 481	0
Intressivõlad	23 641	23 641	0	0
Muud viitvõlad	29 431	3 950	25 481	0
Kokku võlad ja ettemaksed	281 201	255 720	25 481	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	64 860	64 860	0	0
Maksuvõlad	49 682	49 682	0	0
Muud võlad	107 343	82 102	25 241	0
Intressivõlad	79 552	79 552	0	0
Muud viitvõlad	27 791	2 550	25 241	0
Kokku võlad ja ettemaksed	221 885	196 644	25 241	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 2 083 EUR (2019: -370 EUR), lisa 15.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 0 EUR (2019: 57 597 EUR), lisa 15
2. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 23 641 EUR (2019: 21 955 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2023 aasta. Seisuga 31.12.2019 on kajastatud tagatisrahasid summas 25 481 EUR (2019: 25 241 EUR).

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 15 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa nr 13.

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
SWAP lepingud	5 549	84 520
Tuletisinstrumendid kokku	5 549	84 520

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 31.12.2020 on 15 318 314 EUR (2019: 16 328 318 EUR).

Lisainformatsioon on toodud lisas 5, info ümberhindlusest tulenevate kasumite / kahjumite kohta on toodud lisas 14.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020. a moodustab 17 622 103 eurot (2019: 13 477 745 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 524 421 eurot (2019: 2 695 548 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 14 097 682 eurot (2019: 10 782 194 eurot).

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 885 365	2 843 974
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 885 365	2 843 974
Kokku müügitulu	2 885 365	2 843 974
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 885 365	2 843 974
Kokku müügitulu	2 885 365	2 843 974

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 720 000	1 450 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	175	802	
Kokku muud äritulud	1 720 175	1 450 802	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019
Hoonete remont ja hooldus	-12 029	-3 278
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 029	-3 278

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	200	-679
Muud	-9 924	-8 986
Raamatupidamisteenus	-14 748	-15 168
Audiitorteenus	-2 627	-2 500
Muud konsultatsiooniteenused	-1 400	-1 400
Kokku üldhalduskulud	-28 499	-28 733

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-420 467	-559 111	
Intressikulu SWAP lepingutelt	-80 661	-77 558	7
Kokku intressikulud	-501 128	-636 669	

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2020

Pangalaenu intress 214 267 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 206 200 (lisa 15)

Kokku: 420 467 EUR

31.12.2019

Pangalaenu intress 231 945 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 327 166 (lisa 15)

Kokku: 559 111 EUR

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	78 971	32 597	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	78 971	32 597	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	200	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 644 602	0	7 838 401
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 083	0	-370

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
ECBPF III (Lux) S.a.r.l	-1 136 203	-263 797	2,8%	EUR	16.01.2025

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
ECBPF III (Lux) S.a.r.l	-1 900 724	-299 276	3,5%	EUR	11.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 775	15 168

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

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

-Lühiajalistest nõuetest emaattevõtja vastu summas 200 EUR (2019: 0 EUR) (lisa 2).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 6 644 602 EUR (2019: 7 780 804 EUR) (lisa 5) ning intresside kohustisest summas 0 EUR (2019: 57 597 EUR) (lisa 6,13). Saadud laen on intressimääraga 2,8% (2019: 3,5%) aastas ning tagasimakse tähtaeg on 16.01.2025 a.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 083 EUR (2019: -370 EUR).

2020 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 1 136 203 EUR ja intresse summas 263 797 EUR ning arvestati intresse kokku summas 206 200 EUR (lisa 13).

2019 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 1 900 724 EUR ja intresse summas 328 518 EUR ning arvestati intresse kokku summas 327 166 EUR (lisa 13).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2021

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	12.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECB Johvi OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ECB Johvi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 „Vandeauditiitori 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 arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusale 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 tingimusi 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
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
14.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	14.05.2021
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	14.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 477 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 144 361
Kokku	17 622 103
Jaotamine	
Kokku	17 622 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2885365	100.00%	Jah

Sidevahendid

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