

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ECB Johvi OÜ

registrikood: 12918476

tänav a nimi ja maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

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 Müüdud 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
Lisa 16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	15
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECB Johvi OÜ ematettvõtjaks 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.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärsede renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis, kui ka kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 1 450 tuhat euro võrra (2018: 1 200 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 36 990 tuhat eurot (2018: 35 540 tuhat eurot).

2020.aasta algusest hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu (EUR)	2 843 974	2 776 727
Puhaskasum (EUR)	3 660 698	3 247 279
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,62	1,19
ROE (%)	27,2	33,1

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 2019 kandis 3-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustiste katmine:

Lühiajaliste kohustiste tasumine on planeeritud järgmiste perioodide renditulude arvelt.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	680 676	1 355 620	
Nõuded ja ettemaksed	110 866	105 180	2
Kokku käibevarad	791 542	1 460 800	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	21 980	43 311	2
Kinnisvarainvesteeringud	36 990 000	35 540 000	3
Kokku põhivarad	37 011 980	35 583 311	
Kokku varad	37 803 522	37 044 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 088 425	1 065 996	5
Võlad ja ettemaksed	196 644	164 606	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 285 069	1 230 602	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 012 970	25 970 644	5
Võlad ja ettemaksed	25 241	23 321	6
Kokku pikaajalised kohustised	23 038 211	25 993 965	
Kokku kohustised	24 323 280	27 224 567	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 817 044	6 569 765	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 698	3 247 279	
Kokku omakapital	13 480 242	9 819 544	
Kokku kohustised ja omakapital	37 803 522	37 044 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 843 974	2 776 727	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 278	-5 523	11
Brutokasum (-kahjum)	2 840 696	2 771 204	
Üldhalduskulud	-28 733	-29 733	12
Muud äritulud	1 450 802	1 200 362	10
Muud ärikulud	-67	0	
Ärikasum (kahjum)	4 262 698	3 941 833	
Intressitulud	2 072	2 160	
Intressikulud	-636 669	-673 082	13
Muud finantstulud ja -kulud	32 597	-23 632	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 660 698	3 247 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 698	3 247 279	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECB Johvi OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 kulusi.

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 ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, 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 kohustis 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. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividendide makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividendide makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. ECB Johvi OÜ ei ole majandusaastal 2018 ega 2019 dividendide 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 ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2019 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)

	31.12.2019	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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	77 012	77 012	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	400	400	0	0	15
Muud nõuded	70 776	27 465	43 311	0	
Laenunõuded	70 776	27 465	43 311	0	
Ettemaksed	303	303	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	303	303	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 491	105 180	43 311	0	

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	34 340 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 200 000
31.12.2018	35 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 450 000
31.12.2019	36 990 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 843 974	2 776 727
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 278	-5 523

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.

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

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 843 974	2 776 727	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	36 990 000	35 540 000	3
Kokku	36 990 000	35 540 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	17 237 995	1 010 004	16 227 991	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	21.01.2021	
Muud laenukohustised	9 681 528	0	9 681 528	0	3,5%	EUR	11.01.2021	15
Intressi SWAP-leping	117 117	55 992	61 125	0	0,113%	EUR	22.01.2021	7
Pikaajalised laenud kokku	27 036 640	1 065 996	25 970 644	0				
Laenukohustised kokku	27 036 640	1 065 996	25 970 644	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 31.12.2019.a. on 8 080 EUR (2018: 16 160 EUR).

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

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2019 negatiivne väärtus 84 520 EUR (2018: 117 117 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)

	31.12.2019	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	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	63 030	63 030	0	0
Maksuvõlad	47 269	47 269	0	0
Muud võlad	77 591	54 270	23 321	0
Intressivõlad	50 170	50 170	0	0
Muud viitvõlad	27 421	4 100	23 321	0
Saadud ettemaksed	37	37	0	0
Muud saadud ettemaksed	37	37	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	187 927	164 606	23 321	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas -370 EUR (2018: 2 281 EUR), lisa 15.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 57 597 EUR (2018: 29 708 EUR), lisa 15
2. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 21 955 EUR (2018: 20 462 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 25 241 EUR (2018: 23 321 EUR).

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

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
SWAP lepingud	84 520	117 117
Tuletisinstrumendid kokku	84 520	117 117

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 31.12.2019 on 16 328 318 EUR (2018: 17 338 322 EUR).

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019. a moodustab 13 477 742 eurot (2018: 9 817 044 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 695 548 eurot (2018: 1 963 409 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 10 782 194 eurot (2018: 7 853 635 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019. a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 843 974	2 776 727
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 843 974	2 776 727
Kokku müügitulu	2 843 974	2 776 727
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 843 974	2 776 727
Kokku müügitulu	2 843 974	2 776 727

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

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 450 000	1 200 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	802	362	
Kokku muud äritulud	1 450 802	1 200 362	

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

	2019	2018	Lisa nr
Hoonete remont ja hooldus	-3 278	-5 523	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 278	-5 523	

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-679	0
Muud	-8 986	-9 135
Raamatupidamisteenus	-15 168	-16 548
Audiitorteenus	-2 500	-2 750
Muud konsultatsiooniteenused	-1 400	-1 300
Kokku üldhalduskulud	-28 733	-29 733

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-559 111	-594 268
Intressikulu SWAP lepingutelt	-77 558	-78 814
Kokku intressikulud	-636 669	-673 082

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2019

Pangalaenu intress 231 945 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 327 166 (lisa 15)

Kokku: 559 111 EUR

31.12.2018

Pangalaenu intress 247 754 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 346 514 (lisa 15)

Kokku: 594 268 EUR

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	32 597	-23 632	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 597	-23 632	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	400	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 838 401	0	9 711 236
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	-370	0	2 281

Laenud

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

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
ECBPF III (Lux) S.a.r.l	0	1 421 482	3,5%	EUR	11.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	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	15 168	16 548

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

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

-Lühiajalistest nõuetest emaeettevõtja vastu summas 0 EUR (2018: 400 EUR) (lisa 2).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 7 780 804 EUR (2018: 9 681 528 EUR) (lisa 5) ning intresside kohustisest summas 57 597 EUR (2018: 29 708 EUR) (lisa 6,13). Saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 11.01.2021 a.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas -370 EUR (2018: 2 881 EUR).

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).

2018 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 1 421 482 EUR ja intresse summas 328 518 EUR ning arvestati intresse kokku summas 346 514 EUR (lisa 13).

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

Lisa 16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisua 31.detsember 2019 ületasid lühiajalised kohustised käibevara, lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaenu lühiajalise osa tagasimakse summas 1 088 425 eurot.

ECB Johvi OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustiste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2020

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	02.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECB Johvi OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ECB Johvi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 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 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.

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, vääresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

19.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	19.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 817 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 698
Kokku	13 477 742
Jaotamine	
Kokku	13 477 742

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2843974	100.00%	Jah

Sidevahendid

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