

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.09.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: ECB Johvi OÜ

registrikood: 12918476

tänavaga nimi ja maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tuletisinstrumentid	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECB Johvi OÜ emettevõtjaks on ECBPF III EST1 (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.

Peamised finantssuhtarvud:

	23.09.2015-31.12.2016
Müügitulu (EUR)	2 497 105
Puhaskasum (EUR)	3 073 072
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,01
ROE (%)	99,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-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 2016 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 töötasid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	23.09.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 433 559	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	287 367	0	2
Kokku käibevarad	1 720 926	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	84 103	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	32 720 000	0	3
Kokku põhivarad	32 804 103	0	
Kokku varad	34 525 029	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 056 533	0	5
Võlad ja ettemaksed	642 580	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 699 113	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 526 983	0	5
Võlad ja ettemaksed	223 361	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	29 750 344	0	
Kokku kohustised	31 449 457	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 073 072	0	
Kokku omakapital	3 075 572	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	34 525 029	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016	23.09.2015 - 23.09.2015	Lisa nr
Müügitulu	2 497 105	0	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 259	0	11
Brutokasum (-kahjum)	2 287 846	0	
Üldhalduskulud	-66 277	0	12
Muud äritulud	1 864 635	0	10
Muud ärikulud	-68 594	0	
Äri kasum (kahjum)	4 017 610	0	
Intressitulud	105	0	
Intressikulud	-752 970	0	13
Muud finantstulud ja -kulud	-191 673	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 073 072	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 073 072	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016	23.09.2015 - 23.09.2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 017 610	0
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-1 796 382	0
Kokku korrigeerimised	-1 796 382	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-371 471	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	431 772	0
Laekunud intressid	105	0
Kokku rahavood äritegevusest	2 281 634	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 923 618	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 923 618	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	31 350 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-925 837	0
Makstud intressid	-351 120	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	30 073 043	2 500
Kokku rahavood	1 431 059	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 431 059	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 433 559	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
23.09.2015	2 500	0	2 500
23.09.2015	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 073 072	3 073 072
31.12.2016	2 500	3 073 072	3 075 572

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECB Johvi OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringusja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 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

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 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 kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. 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.

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 kontrolli 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 kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav 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 kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli 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 õiglasel väärtuses. Bilansis kajastatakse positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument varana ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kohustusena. Igal bilansipäeval hinnatakse tuletisinstrumente ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „Muud finantstulud ja -kulud“.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	64 696	64 696	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	200	200	0	0	15
Muud nõuded	306 574	222 471	84 103	0	
Laenunõuded	103 600	19 497	84 103		
Intressinõuded	104	104	0	0	
Viitlaekumised	202 870	202 870	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 470	287 367	84 103	0	

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	30 923 618
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 796 382
31.12.2016	32 720 000

	23.09.2015 - 31.12.2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 497 105	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-209 259	

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 8,6%, vakantsuse määr 3,5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

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

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	23.09.2015 - 31.12.2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 497 105	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	32 720 000	3
Kokku	32 720 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	19 241 843	1 010 004	18 231 839	0	3 kuu Euribor+1,7%	EUR	21.01.2021
Muud laenukohustused	11 150 000	0	11 150 000	0	3,5%	EUR	11.01.2021
Intressi SWAP-leping	191 673	46 529	145 144	0	0,113%	EUR	22.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	30 583 516	1 056 533	29 526 983	0			
Laenukohustised kokku	30 583 516	1 056 533	29 526 983	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 31.12.2016.a. on 32 320 EUR.

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

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2016 negatiivne väärtus 191 673 EUR (lisa 7).

MUUD LAENUKOHUSTUSED

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	230 687	230 687	0	0
Maksuvõlad	5 794	5 794	0	0
Muud võlad	629 460	406 099	223 361	0
Intressivõlad	401 849	401 849	0	0
Muud viitvõlad	227 611	4 250	223 361	0
Kokku võlad ja ettemaksed	865 941	642 580	223 361	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 1 579 EUR, lisa 15.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 378 521 EUR, lisa 15
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 23 328 EUR

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2031 aasta. Seisuga 31.12.2016 on kajastatud tagatisrahasid summas 223 361 EUR.

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

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016
	Kohustised
SWAP lepingud	191 673
Tuletisinstrumendid kokku	191 673

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 31.12.2016 on 19 358 330 EUR.

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	23.09.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016. a moodustab 3 073 072 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 614 614 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 2 458 458 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016. a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	2 497 105
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 497 105
Kokku müügitulu	2 497 105
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Üüritulu	2 497 105
Kokku müügitulu	2 497 105

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

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 796 382	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	66 803	
Muud	1 450	
Kokku muud äritulud	1 864 635	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016	Lisa nr
Hoonete remont ja hooldus	-209 259	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 259	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016
Mitmesugused bürookulud	-10 745
Muud	-591
Raamatupidamisteenus	-13 683
Audiitorteenus	-2 550
Muud konsultatsiooniteenused	-38 708
Kokku üldhalduskulud	-66 277

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016
Intressikulu laenudelt	-698 222
Intressikulu SWAP lepingutelt	-54 748
Kokku intressikulud	-752 970

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2016

Pangalaenu intress 319 701 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 378 521 (lisa 15)

Kokku: 698 222 EUR

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	23.09.2015 - 31.12.2016	Lisa nr
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	-191 673	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-191 673	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ECBPF III EST1 (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

	31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	200	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	11 528 521
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 579

23.09.2015 - 31.12.2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
East Capital (Lux) Sarl	11 150 000	3,5%	EUR	11.01.2021

Ostud ja müügid

	23.09.2015 - 31.12.2016
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 683

ECB Johvi OÜ on olnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS).

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

-Lühiajalistest nõuetest emaettevõtja vastu summas 200 EUR (lisa 2).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustusest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 11 150 000 EUR (lisa 5) ning intresside kohustusest summas 378 521 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 1 579 EUR.

2016 tehingute selgitused:

-Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt saadi laenu summas 11 150 000 EUR ning arvestati intresse kokku summas 378 521 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: 08.06.2017

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 23.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	14.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECB Johvi OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ECB Johvi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditi kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid 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, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

27.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 23.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	27.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 073 072
Kokku	3 073 072
Jaotamine	
Kokku	3 073 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2497105	100.00%	Jah

Sidevahendid

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