

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: E.N.Co Holdings osaühing

registrikood: 11117544

tänavatalu nimi, Salme tn 40a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10413

telefon: +372 5130013

e-posti aadress: ervin@nurmela.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ E.N.Co Holdings (edaspidi nimetatud kui Ettevõtte) kanti äriregistrisse 17.03.2005.

2019. majandusaasta oli Ettevõtte 14. tegevusaasta. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse, väärtpaberitesse ja äriühingutesse.

31.12.2019 seisuga kuulub Ettevõttele pikaajalise finantsinvesteeringuna osalus 4 äriühingus (31.12.2018: osalus 4 äriühingus).

Ettevõtte müügitulu moodustas 159 418 eurot (2018: 128 411 eurot), kasv võrreldes eelneva majandusaastaga moodustas 24%.

Ettevõtte kasum moodustas 357 205 eurot (2018: 745 370 eurot), kasum langes 48% võrreldes eelneva majandusaastaga. Kasumi languse põhjuseks oli tütarettevõtte E.N.Co Retail OÜ kasumi oluline vähenemine võrreldes 2018 majandusaastaga.

Ettevõtte suurendas majandusaastal investeeringuid kinnisvarasse.

Ettevõttel puudusid majandusaastal töötajad ja juhatus oma tegevuse eest tasu ei saanud.

Ettevõtte plaanib jätkata senise tegevusega, soetatud investeeringute haldamisega ja väärtuse kasvu tagamisega. Sobivate võimaluste leidmisel teostatakse uusi investeeringuid või võõrandatakse osa olemasolevatest investeeringutest.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud:

	2019	2018	2017	2016	2015
Müügitulu	159 418 €	128 411 €	79 363 €	67 603 €	52 143 €
Ärikasum	216 465 €	122 366 €	217 577 €	89 403 €	277 253 €
Puhaskasum	357 205 €	745 370 €	465 624 €	271 337 €	479 397 €
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	2,9	4,3	6,8	8,6
ROA (%)	9,4	22,6	20,6	15,2	32,2
ROE (%)	12,0	28,4	24,8	19,2	41,9
Omakapitali määr (%)	78,5	79,5	83,2	79,2	76,9
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:					
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused					
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100					
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100					
Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad * 100					

Ervin Nurmela
OÜ E.N.Co Holdings
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 817	20 060	2
Finantsinvesteeringud	176 224	174 338	3
Nõuded ja ettemaksed	398	0	
Kokku käibevarad	187 439	194 398	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 528 285	1 394 709	4
Kinnisvarainvesteeringud	2 069 643	1 704 676	5
Materiaalsed põhivarad	13 116	9 026	
Kokku põhivarad	3 611 044	3 108 411	
Kokku varad	3 798 483	3 302 809	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 247	23 982	6
Võlad ja ettemaksed	57 831	42 906	7
Kokku lühiajalised kohustised	116 078	66 888	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	698 711	609 331	6
Kokku pikaajalised kohustised	698 711	609 331	
Kokku kohustised	814 789	676 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 623 779	1 878 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 103	745 370	
Kokku omakapital	2 983 694	2 626 590	
Kokku kohustised ja omakapital	3 798 483	3 302 809	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	159 418	128 411	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 209	0	
Brutokasum (-kahjum)	158 209	128 411	
Üldhalduskulud	-11 744	-8 302	10
Muud äritulud	73 000	2 257	9
Muud ärikulud	-3 000	0	
Äri kasum (kahjum)	216 465	122 366	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	133 575	626 070	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21 882	-114	3
Intressitulud	0	202	
Intressikulud	-21 952	-11 261	
Muud finantstulud ja -kulud	7 235	8 107	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	357 205	745 370	
Tulumaks	-102	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 103	745 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

E.N.Co Holdings OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standarditest.

Konsolideerimisest on vabastatud väikese konsolideerimisgrupina ja koostab lühendatud aastaaruande.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks olevaid väärtvabereid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt korrigeeritakse alginvesteeringut tütarettevõtjast saadud kasumi või kahjumi osaga ja laekunud dividendidega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maa ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvara investeeringud, mida ei ole võimalik hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 100

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Korteriomandite sisustus	5

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale.

Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	10 817	20 060
Kokku raha	10 817	20 060

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2017	81 260	93 192	100 000	274 452
Müük müügihinnas või lunastamine			-100 000	-100 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest	-5 596	5 482		-114
31.12.2018	75 664	98 674	0	174 338
Soetamine		30 528		30 528
Müük müügihinnas või lunastamine	-50 524			-50 524
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest	7 902	13 980		21 882
31.12.2019	33 042	143 182		176 224

Lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatakse turuväärtuses, st börsi sulgemishinnas.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11353173	Nurmela & Co Law Firm OÜ	Eesti	Õigusabiteenused	100	100
12128283	OÜ E.N.Co Retail	Eesti	Jaekaubandus	100	100
11428043	OÜ Scholar	Eesti	Kirjastamine	50	50
11308735	OÜ Õuehaldus	Eesti	Tegevus puudub	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Nurmela & Co Law Firm OÜ	554 243	107 085	661 328
OÜ E.N.Co Retail	837 541	26 376	863 917
OÜ Scholar	2 455	114	2 569
OÜ Õuehaldus	470	0	470
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 394 709	133 575	1 528 284

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 154 681
Ostud ja parendused	549 995
31.12.2018	1 704 676
Ostud ja parendused	413 967
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	29 000
Müügid	-78 000
31.12.2019	2 069 643

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	159 418	111 701
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	119 000	0

Kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati 2019.aastal osaliselt sõltumatu eksperdi hinnangut ning juhatusepoolseid arvestusi, mis on koostatud, kasutades üldtunnustatud kinnisvara hindamise meetodid järgnevalt:

- äriotstarbelise kinnisvara puhul lähtuti õiglase väärtuse määramisel diskonteeritud rahavoo meetodist perioodile 6 aastat. Rahavoogusid diskonteeriti kasutades kapitali kaalutud keskmise hindasid vahemikus 8,10-9,25%
- Elamispindade õiglase väärtuse hindamisel lähtuti võrdlustehingutest maa-ameti portaalis. Võrdlushinnaks kasutati võrdse suurusega elamispindade mediaani ruutmeetri hindasid sama asukohaga tehingutes 2019.a. jooksul, mida vajadusel korregeeriti konkreetse kinnisvara objekti seisundi alusel.

Nende objektide osas, mille õiglase väärtus juhatuse poolt koostatud hinnangute alusel ei erine oluliselt eelmise majandusaasta õiglasest väärtusest, ei ole bilansis seisuga 31.12.2019 ümber hinnatud ega muutuse mõju kasumiaruandes kajastatud.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen Luminor pank	142 384	13 110	129 274	
Investeeringislaen Luminor pank	147 947	11 557	136 390	
Investeeringislaen Luminor pank	222 627	33 580	189 047	
Laen tütarettevõtelt (Nurmela & Co Law Firm)	224 000		224 000	
Omanikulaen	20 000		20 000	
Pikaajalised laenud kokku	756 958	58 247	698 711	
Laenukohustised kokku	756 958	58 247	698 711	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen Luminor pank	155 098	12 714	142 384	
Investeeringislaen Luminor pank	159 215	11 268	147 947	
Laen tütarettevõtelt (Nurmela & Co Law Firm)	299 000		299 000	
Omanikulaen	20 000		20 000	
Pikaajalised laenud kokku	633 313	23 982	609 331	
Laenukohustised kokku	633 313	23 982	609 331	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	1 028 000	638 000
Kokku	1 028 000	638 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	16 431	16 431
Intressivõlad	16 431	16 431
Saadud ettemaksed	800	800
Muud saadud ettemaksed	800	800
Tagatisrahad	21 654	21 654
Tasumata kinnisvarainvesteeringu ostuhind	18 946	18 946
Kokku võlad ja ettemaksed	57 831	57 831
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	6 723	6 723
Intressivõlad	6 723	6 723
Tagatisrahad	9 983	9 983
Tasumata kinnisvarainvesteeringu ostuhind	24 421	24 421
Võlgnevus aruandvale iskiule	1 779	1 779
Kokku võlad ja ettemaksed	42 906	42 906

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	159 418	128 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	159 418	128 411
Kokku müügitulu	159 418	128 411
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Õigusabi teenused	0	8 900
Korteriomandite üüritulu	159 418	111 701
Sõiduauto rent	0	7 810
Kokku müügitulu	159 418	128 411

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	41 000	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	2 257
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 000	0
Kokku muud äritulud	73 000	2 257

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Amortisatsioonikulu	3 071	4 193
Notaritasud	2 485	483
Riigilõivud	798	722
Panga teenustasud	917	755
Maamaks	1 319	961
Kulud seoses varaga	1 353	260
Muud kulud	59	113
Kindlustuskulud	1 094	630
Kinnisvara hindamine	648	185
Kokku üldhalduskulud	11 744	8 302

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-24
Dividendid finantsinvesteeringutelt	7 233	8 131
Intressitulud	2	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 235	8 107

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	240 431	305 723
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 946	46 199

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu kinnitati 2020. aasta alguses ja praeguseks on see levinud kogu maailmas, sealhulgas Eestis, põhjustades häireid ettevõtete tegevuses ja kogu maailma majanduses. Ettevõtte peab seda haiguspuhangut bilansijärgseks sündmuseks, mis ei ole korrigeeriv. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks esitada kvantitatiivset hinnangut selle puhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2020

E.N.Co Holdings osaühing (registrikood: 11117544) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	07.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

E.N.Co Holdings osaühing osanikele

Oleme üle vaadanud E.N.Co Holdings osaühing raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt E.N.Co Holdings osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu finantsaruannete lisale 13, mis näitab, et ettevõtte tegutseb 2020 aastal kõrge ebakindluse keskkonnas koroonaviiruse puhangu ja majandussurutise tõttu ning need sündmused või tingimused annavad märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Dontševski

Vandeaudiitori number 248

Crowe DNW OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 284

Jõe tn 2b, Tallinn, Harju maakond, 10151

07.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

E.N.Co Holdings osaühing (registrikood: 11117544) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM DONTŠEVSKI	Vandeaudiitor	07.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 623 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 103
Kokku	2 980 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 980 882
Kokku	2 980 882

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 623 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 103
Kokku	2 980 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 980 882
Kokku	2 980 882

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	159418	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ervin Nurmela	38210130252		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5130013
E-posti aadress	ervin@nurmela.ee