

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Nehatu Logistics OÜ

registrikood: 14282249

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	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	14
Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Nehatu Logistics OÜ emaettevõtjaks on ECBPF III EST 1 (Netherlands) B.V. 2017 aastal omandas Nehatu Logistics OÜ kinnisvarainvesteeringu Aasa tee 1,3,4 ja Niidu tee 1,3 Tallinn. Kinnistul asuvad hooned on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringuid üles 3 300 tuhat euro võrra (2020: 2 540 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 61 740 tuhat eurot (2020: 58 440 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu (EUR)	4 424 544	4 370 312
Puhaskasum (EUR)	6 747 438	5 581 494
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,04	0,93
ROE (%)	32,5	39,9

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. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2021 kandis intressimäära 1,84%. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustiste tagamine:

Lühiajalised kohustised ületavad 31.12.2021 seisuga käibevarasid. Lühiajaliste kohustiste tasumine on planeeritud järgmiste perioodide renditulude arvelt.

Nehatu Logistics OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 268 694	1 697 272	
Nõuded ja ettemaksed	338 190	246 447	2
Kokku käibevarad	1 606 884	1 943 719	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	61 740 000	58 440 000	3
Kokku põhivarad	61 740 000	58 440 000	
Kokku varad	63 346 884	60 383 719	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 850 176	1 489 798	5
Võlad ja ettemaksed	601 144	671 783	6
Kokku lühiajalised kohustised	42 451 320	2 161 581	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	44 121 200	5
Võlad ja ettemaksed	154 332	107 144	6
Kokku pikaajalised kohustised	154 332	44 228 344	
Kokku kohustised	42 605 652	46 389 925	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 991 294	8 409 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 747 438	5 581 494	
Kokku omakapital	20 741 232	13 993 794	
Kokku kohustised ja omakapital	63 346 884	60 383 719	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 424 544	4 370 312	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 666	-340 655	10
Brutokasum (-kahjum)	4 357 878	4 029 657	
Turustuskulud	0	-8 615	
Üldhalduskulud	-55 584	-46 193	11
Muud äritulud	3 413 997	2 660 185	9
Muud ärikulud	0	-301	
Ärikasum (kahjum)	7 716 291	6 634 733	
Intressitulud	903	157	
Intressikulud	-969 756	-1 053 396	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 747 438	5 581 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 747 438	5 581 494	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nehatu Logistics OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 ekvivalendina 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. 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 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 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 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 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. Nehatu Logistics 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 Nehatu Logistics 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 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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (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 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.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	240 685	240 685
Ostjatelt laekumata arved	299 799	299 799
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-59 114	-59 114
Muud nõuded	97 505	97 505
Viitlaekumised	97 505	97 505
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 190	338 190
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	245 428	245 428
Ostjatelt laekumata arved	280 588	280 588
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-35 160	-35 160
Muud nõuded	1 019	1 019
Viitlaekumised	1 019	1 019
Kokku nõuded ja ettemaksed	246 447	246 447

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	55 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 540 000
31.12.2020	58 440 000
Ostud ja parendused	3 300 000
31.12.2021	61 740 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 424 544	4 370 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-66 666	-340 655

Nehatu Logistics OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressidel Aasa tee 1,3,4 ja Niidu tee 1,3, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 7,8%, vakantsuse määr 0,1-2,6%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 39 000 000 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 8. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4 424 544	4 370 312	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	61 740 000	58 440 000	3
Kokku	61 740 000	58 440 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	26 869 631	26 869 631			1,84%	EUR	14.09.2022	
Muud laenukohustised	14 980 545	14 980 545			2,8%	EUR	23.08.2022	13
Lühiajalised laenud kokku	41 850 176	41 850 176						
Laenukohustised kokku	41 850 176	41 850 176	0	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	28 357 479	1 489 798	26 867 681	0	1,84%	EUR	14.09.2022	
Muud laenukohustised	17 253 519	0	17 253 519	0	2,8%	EUR	23.08.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	45 610 998	1 489 798	44 121 200	0				
Laenukohustised kokku	45 610 998	1 489 798	44 121 200	0				

PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Swedbank AS kasuks 39 000 000 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisa 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2021.a. on 975 EUR (31.12.2020: 2 925 EUR).

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

Swedbank AS laenu tähtaeg on 14.09.2022, laenu planeeritakse pikendada.

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 13 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	158 965	158 965	0	
Võlad seotud osapooltele	41 371	41 371	0	13
Maksuvõlad	75 627	75 627	0	
Muud võlad	221 122	66 790	154 332	
Intressivõlad	23 348	23 348	0	
Muud viitvõlad	197 774	43 442	154 332	
Saadud ettemaksed	258 391	258 391	0	
Tulevaste perioodide tulud	258 391	258 391	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	755 476	601 144	154 332	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	165 163	165 163	0	
Võlad seotud osapooltele	63 671	63 671	0	13
Maksuvõlad	74 925	74 925	0	
Muud võlad	199 791	92 647	107 144	
Intressivõlad	24 642	24 642	0	
Muud viitvõlad	175 149	68 005	107 144	
Saadud ettemaksed	275 377	275 377	0	
Tulevaste perioodide tulud	275 377	275 377	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	778 927	671 783	107 144	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 158 965 EUR (31.12.2020: 2 824 EUR), lisa 13.

Maksukohustis koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2026 aasta. Seisuga 31.12.2021 on kajastatud tagatisrahasid summas 168 203 EUR (31.12.2020: 168 203 EUR).

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 13 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas nr 12.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021. a moodustab 20 738 732 eurot (31.12.2020: 13 991 294 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 147 746 eurot (31.12.2020: 2 798 259 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 16 909 986 eurot (31.12.2020: 11 193 035 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021. a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 424 544	4 370 312
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 424 544	4 370 312
Kokku müügitulu	4 424 544	4 370 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 424 544	4 370 312
Kokku müügitulu	4 424 544	4 370 312

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 300 000	2 540 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 505	
Muud	113 997	117 680	
Kokku muud äritulud	3 413 997	2 660 185	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-27 369	-29 919
Remont ja hooldus	-7 426	-299 956
Maamaks	-10 780	-10 780
Muud	-21 091	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 666	-340 655

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020
Raamatupidamisteenus	-23 637	-22 104
Audiitorteenus	-2 359	-2 550
Muud teenused	-11 475	-18 651
Muud kulud	-18 113	-2 888
Kokku üldhalduskulud	-55 584	-46 193

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-969 756	-1 053 396
Kokku intressikulud	-969 756	-1 053 396

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2021

Pangalaenu intress 515 031 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 454 725 (lisa 13)

Kokku: 969 756 EUR

31.12.2020

Pangalaenu intress 539 057 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 514 339 (lisa 13)

Kokku: 1 053 396 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 980 545	17 253 519	5
Kokku laenukohustised	14 980 545	17 253 519	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 371	63 671	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 824	6
Kokku võlad ja ettemaksed	41 371	66 495	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 291 857	-2 038 338	17 253 519	514 339	5
Kokku laenukohustised	19 291 857	-2 038 338	17 253 519	514 339	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 253 519	-2 272 974	14 980 545	454 725	5
Kokku laenukohustised	17 253 519	-2 272 974	14 980 545	454 725	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 637	22 104
Kokku ostetud	23 637	22 104

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	
---------------------------	--

	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 025 064	0	02.08.2025
Kokku antud garantiid/tagatised	2 025 064	0	

Nehatu Logistics OÜ on ostanud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Lühiajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 14 980 545 EUR (31.12.2020: pikaajalistest laenukohustistest 17 253 519 EUR) (lisa 5) ning intresside kohustisest summas 41 371 EUR (31.12.2020: 63 671 EUR) (lisa 6,12). Saadud laen on intressimääraga 2,8% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 23.08.2022.a.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (31.12.2020: 2 824 EUR).

2021 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti tagasi laenu summas 2 272 974 EUR ja intresse summas 477 026 EUR ning arvestati intresse kokku summas 454 725 EUR (lisa 12).

2020 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti tagasi laenu summas 2 038 338 EUR ja intresse summas 561 662 EUR ning arvestati intresse kokku summas 514 339 EUR (lisa 12).

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

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31 detsember 2021 ületasid lühiajalised kohustised käibevara, lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaen summas 14 980 545 eurot, laenu tagasimakse tähtaeg on september 2022.

Nehatu Logistics 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 ning pangalaenu pikendamise osas asutakse läbirääkima lähiajal.

Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei oma ettevõtte tegevusele otsest olulist mõju.

Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2022

Nehatu Logistics OÜ (registrikood: 14282249) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	04.05.2022
INDREK TOOL	Juhatuse liige	05.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nehatu Logistics OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Nehatu Logistics OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeauditori number 715

KPMG baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
05.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Nehatu Logistics OÜ (registrikood: 14282249) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	05.05.2022
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	05.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 991 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 747 438
Kokku	20 738 732
Jaotamine	
Kokku	20 738 732

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4424544	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ECBPF III (Netherlands) B.V.			2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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