

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: ECB Johvi OÜ

registrikood: 12918476

tänavaga nimi ja maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
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 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECB Johvi OÜ emettevõtjaks 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.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 2 370 tuhat euro võrra (2020: 1 720 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 41 080 tuhat eurot (2020: 38 710 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu (EUR)	2 914 049	2 885 365
Puhaskasum (EUR)	4 587 230	4 144 361
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,28	1,65
ROE (%)	20,6	23,5

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 2021 kandis 3-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	907 418	1 279 174	
Nõuded ja ettemaksed	88 766	181 486	2
Kokku käibevarad	996 184	1 460 660	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	41 080 000	38 710 000	3
Kokku põhivarad	41 080 000	38 710 000	
Kokku varad	42 076 184	40 170 660	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	625 527	631 075	5
Võlad ja ettemaksed	152 649	255 720	6
Kokku lühiajalised kohustised	778 176	886 795	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 062 939	21 633 781	5
Võlad ja ettemaksed	23 237	25 481	6
Kokku pikaajalised kohustised	19 086 176	21 659 262	
Kokku kohustised	19 864 352	22 546 057	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 622 103	13 477 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 587 229	4 144 361	
Kokku omakapital	22 211 832	17 624 603	
Kokku kohustised ja omakapital	42 076 184	40 170 660	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 914 049	2 885 365	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-105 852	-12 029	11
Brutokasum (-kahjum)	2 808 197	2 873 336	
Üldhalduskulud	-30 807	-28 499	12
Muud äritulud	2 370 000	1 720 175	10
Ärikasum (kahjum)	5 147 390	4 565 012	
Intressitulud	461	1 506	
Intressikulud	-436 740	-501 128	13
Muud finantstulud ja -kulud	-123 882	78 971	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 587 229	4 144 361	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 587 229	4 144 361	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECB Johvi 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 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 kasumiaruandes 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 õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. ECB Johvi OÜ ei ole majandusaastal 2018, 2019 ega 2020 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ECB Johvi OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et 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 ematettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematettevõtte 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 õiglasest väärtuses. Bilansis kajastatakse positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument varana ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kohustisena. Igal aruandekuupäeval hinnatakse tuletisinstrumente ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „Muud finantstulud ja -kulud“.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 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	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	87 890	87 890	
Nõuded seotud osapoolte vastu	600	600	15
Ettemaksed	276	276	
Tulevaste perioodide kulud	276	276	
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 766	88 766	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	71 937	71 937	
Nõuded seotud osapoolte vastu	200	200	15
Laenunõuded	21 980	21 980	
Muud nõuded	87 117	87 117	
Viitlaekumised	87 117	87 117	
Ettemaksed	252	252	
Tulevaste perioodide kulud	252	252	
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 486	181 486	

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	36 990 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 720 000
31.12.2020	38 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 370 000
31.12.2021	41 080 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 914 049	2 885 365
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-64 699	-12 029

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 8,0%, vakantsuse määr 1,5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

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

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 914 049	2 885 365	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	41 080 000	38 710 000	3
Kokku	41 080 000	38 710 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	14 997 260	625 527	14 371 733	0	3 kuu Euribor+1,8%	EUR	21.12.2025	
Muud laenukohustised	4 561 776	0	4 561 776	0	2,8%	EUR	16.01.2025	15
Intressi SWAP-leping	129 430	0	129 430	0	0,113%	EUR	22.12.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	19 688 466	625 527	19 062 939					
Laenukohustised kokku	19 688 466	625 527	19 062 939					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Intressi SWAP-leping	5 549	5 549			0,113%	EUR	22.01.2021	7
Lühiajalised laenud kokku	5 549	5 549						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	15 614 706	625 526	14 989 180	0	3 kuu Euribor+1,8%	EUR	21.12.2025	
Muud laenukohustised	6 644 601	0	6 644 601	0	2,8%	EUR	16.01.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	22 259 307	625 526	21 633 781	0				
Laenukohustised kokku	22 264 856	631 075	21 633 781	0				

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 31.12.2021.a. on 15 377 EUR (2020: 23 457 EUR).

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

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2021 negatiivne väärtus 129 430 EUR (2020: 5 549 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	73 330	73 330	0	0	
Võlad seotud osapooltele	8 749	8 749	0	0	15
Maksuvõlad	49 990	49 990	0	0	
Muud võlad	43 817	20 580	12 817	10 420	
Intressivõlad	5 221	5 221	0	0	
Muud viitvõlad	38 596	15 359	12 817	10 420	
Kokku võlad ja ettemaksed	175 886	152 649	12 817	10 420	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	204 488	204 488	0	0	
Võlad seotud osapooltele	2 083	2 083	0	0	15
Maksuvõlad	21 558	21 558	0	0	
Muud võlad	53 072	27 591	25 481	0	
Intressivõlad	23 641	23 641	0	0	
Muud viitvõlad	29 431	3 950	25 481	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	281 201	255 720	25 481	0	

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2029 aasta. Seisuga 31.12.2021 on kajastatud tagatisrahasid summas 25 481 EUR (2020: 25 481 EUR).

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

Lisa 7 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
SWAP lepingud	129 430	5 549
Tuletisinstrumentid kokku	129 430	5 549

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 31.12.2021 on 15 063 655 EUR (2020: 15 318 314 EUR).

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

Lisa 8 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 22 209 333 eurot (2020: 17 622 103 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 441 867 eurot (2020: 3 524 421 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 17 767 466 eurot (2020: 14 097 682 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 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 914 049	2 885 365
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 914 049	2 885 365
Kokku müügitulu	2 914 049	2 885 365
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 914 049	2 885 365
Kokku müügitulu	2 914 049	2 885 365

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 370 000	1 720 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	175	
Kokku muud äritulud	2 370 000	1 720 175	

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

	2021	2020
Hoonete remont ja hooldus	-64 699	-12 029
Muud	-41 153	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-105 852	-12 029

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	200
Muud	-10 999	-9 924
Raamatupidamisteenus	-15 858	-14 748
Audiitorteenus	-2 550	-2 627
Muud konsultatsiooniteenused	-1 400	-1 400
Kokku üldhalduskulud	-30 807	-28 499

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-356 151	-420 467
Intressikulu SWAP lepingutelt	-80 589	-80 661
Kokku intressikulud	-436 740	-501 128

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2021

Pangalaenu intress 194 528 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 161 623 (lisa 15)

Kokku: 356 151 EUR

31.12.2020

Pangalaenu intress 214 267 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 206 200 (lisa 15)

Kokku: 420 467 EUR

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	-123 882	78 971
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-123 882	78 971

Lisa 15 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
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	600	200	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	600	200	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 749	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 083	6
Kokku võlad ja ettemaksed	8 749	2 083	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 561 776	6 644 602	5
Kokku laenukohustised	4 561 776	6 644 602	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 780 805	-1 136 203	6 644 602	206 200	5
Kokku laenukohustised	7 780 805	-1 136 203	6 644 602	206 200	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 644 602	-2 082 826	4 561 776	161 623	5
Kokku laenukohustised	6 644 602	-2 082 826	4 561 776	161 623	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 858	18 775
Kokku ostetud	15 858	18 775

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

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

-Lühiajalistest nõuetest emaettevõtja vastu summas 600 EUR (2020: 200 EUR) (lisa 2).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 4 561 776 EUR (2020: 6 644 602 EUR) (lisa 5) ning intresside kohustisest summas 8 749 EUR (2020: 0 EUR) (lisa 6,13). Saadud laen on intressimääraga 2,8% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 16.01.2025 a.

-Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (2020: 2 083 EUR).

2021 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 2 082 826 EUR ja intresse summas 152 874 EUR ning arvestati intresse kokku summas 161 623 EUR (lisa 13).

2020 tehingute selgitused:

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

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

Lisa 16 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

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 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

ECB Johvi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud ECB Johvi 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 vandeaudiitori 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, väaresitiste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeaudiitori number 715
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
05.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ECB Johvi OÜ (registrikood: 12918476) 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)	17 622 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 587 229
Kokku	22 209 332
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 209 332
Kokku	22 209 332

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2914049	100.00%	Jah

Sidevahendid

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