

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 12.05.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** ECRE4 LOG1 OÜ

**registrikood:** 16228202

**tänava/talu nimi,** Viru väljak 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10111

**e-posti aadress:** [realestatebaltic@eastcapital.com](mailto: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                               | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                           | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                       | 9  |
| Lisa 7 Tuletisinstrumendid                       | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                                | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 10 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 11 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                           | 11 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                            | 11 |
| Lisa 13 Intressikulud                            | 11 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud              | 12 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                         | 12 |
| Lisa 16 Tegevuse jätkuvus                        | 13 |
| Lisa 17 Aruandekuupäevajärgsed sündmused         | 13 |
| Aruande allkirjad                                | 14 |
| Vandeauditori aruanne                            | 15 |

## Tegevusaruanne

ECRE4 LOG1 OÜ on asutatud 12.05.2021 ning osäühingu emettevõtjaks on ECRE IV (Lux) S.á r.l.

2021. aastal omandas ECRE4 LOG1 OÜ kinnisvarainvesteeringu Kalmari tee 10, 10a, L2, Karla küla, Rae vald. Kinnistu soetusmaksumuseks oli 24 850 tuhat eurot. Kinnistul asuvad hooned on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 620 tuhat euro võrra ning majadusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 24 230 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud 2021. majandusaastal:

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Müügitulu (EUR)                                 | 760 970   |
| Puhaskahjum (EUR)                               | - 275 600 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 0,9       |
| ROE (%)                                         | 100,9%    |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste 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 6-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. Lühiajaliste kohustuste tagamine:

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

ECRE4 LOG1 OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmetele.

Martin Otsa  
/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Raidma  
/digitaalselt allkirjastatud/

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2021        | 12.05.2021   | Lisa nr |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                   |              |         |
| Käibevarad                            |                   |              |         |
| Raha                                  | 595 533           | 2 500        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 702               | 0            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>596 235</b>    | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |                   |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 24 230 000        | 0            | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>24 230 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>24 826 235</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                   |              |         |
| Kohustised                            |                   |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                   |              |         |
| Laenukohustised                       | 414 167           | 0            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 244 764           | 0            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>658 931</b>    | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                   |              |         |
| Laenukohustised                       | 24 354 716        | 0            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 85 688            | 0            | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>24 440 404</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>25 099 335</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                   |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500             | 2 500        | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -275 600          | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>-273 100</b>   | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>24 826 235</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 760 970                    | 9       |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -2 979                     | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>757 991</b>             |         |
| Üldhalduskulud                              | -18 011                    | 11      |
| Muud ärikulud                               | -620 000                   | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>119 980</b>             |         |
| Intressikulud                               | -309 892                   | 13      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -85 688                    | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-275 600</b>            |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-275 600</b>            |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ECRE4 LOG1 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. 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 õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest 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 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 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. ECRE4 LOG1 OÜ ei ole 2021 majandusaastal dividende maksnud.

**Seotud osapooled**

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ECRE4 LOG1 OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi 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 emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

**Aruandekuupäevajärgsed 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 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud nõuded                       | 702        | 702                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>702</b> | <b>702</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>12.05.2021</b>                         | 0          |
| Ostud ja parendused                       | 24 850 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -620 000   |
| <b>31.12.2021</b>                         | 24 230 000 |

|                                                 | <b>12.05.2021 - 31.12.2021</b> |  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 760 970                        |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 979                         |  |

ECRE4 LOG1 OÜ omab alates 23.07.2021 kinnisvarainvesteeringut aadressil Karla küla, Kalmari tee 10, 10a, L2, Rae vald.

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

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 15 009 567 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 9.

## Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | <b>12.05.2021 - 31.12.2021</b> | <b>Lisa nr</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 760 970                        | 9              |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 24 230 000                     | 3              |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>24 230 000</b>              |                |

## 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                      | 12 218 883 | 414 167                          | 11 804 716          | 0           | 1,95% + 6 kuu EURIBOR | EUR         | 21.07.2026  |         |
| Muud laenukohustused             | 12 550 000 | 0                                | 12 550 000          | 0           | 3,5%                  | EUR         | 08.07.2026  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 768 883 | 414 167                          | 24 354 716          | 0           |                       |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 768 883 | 414 167                          | 24 354 716          | 0           |                       |             |             |         |

### PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB Pank AS kasuks 15 009 567 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2021.a. on 33 548 EUR.

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

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (swaplepingud), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2021 negatiivne väärtus 85 688 EUR (lisa 7).

### MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 15 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 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 seotud osapooltele         | 208 192        | 208 192                          | 0                   | 0           | 15      |
| Maksuvõlad                       | 28 632         | 28 632                           | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 93 628         | 7 940                            | 85 688              | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 2 655          | 2 655                            | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 90 973         | 5 285                            | 85 688              | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>330 452</b> | <b>244 764</b>                   | <b>85 688</b>       | <b>0</b>    |         |

Maksukohustis koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Võlad seotud osapooltele koosnevad emaettevõtjalt saadud laenu intressivõlast (lisa 15).

Muude viitvõlgade all on muuhulgas kajastatud intressiriski maandamiseks sõlmitud intressivahetuslepingud (swaplepingud), mille

õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 on 85 688 eurot (lisa 7).

## Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    |
|----------------------------------|---------------|
|                                  | Kohustised    |
| SWAP lepingud                    | 85 688        |
| <b>Tuletisinstrumendid kokku</b> | <b>85 688</b> |

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (swapplepingud), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna.

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 31.12.2021 on 12 131 632 EUR.

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2021 negatiivne väärtus 85 688 EUR (lisa 7).

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

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 12.05.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31.12.2021. on 275 600 EUR.

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |
| Eesti                                       | 760 970                    |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>760 970</b>             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>760 970</b>             |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |
| Üüritulu                                    | 760 970                    |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>760 970</b>             |

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa 3

## Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                       | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Hoonete remont ja hooldus                             | -2 979                     | 3       |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-2 979</b>              |         |

## Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

|                              | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|------------------------------|----------------------------|
| Muud                         | -4 627                     |
| Raamatupidamisteenus         | -849                       |
| Audiitorteenus               | -2 885                     |
| Muud konsultatsiooniteenused | -9 650                     |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>  | <b>-18 011</b>             |

## Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                             | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -620 000                   | 3       |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-620 000</b>            |         |

## Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

|                            | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|----------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | -309 892                   |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-309 892</b>            |

Intressikulu laenudelt koosneb:

Pangalaenu intress 101 699 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 208 192 (lisad 6, 15)

Kokku: 309 892 EUR

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                     | 12.05.2021 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse | -85 688                    | 7       |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>            | <b>-85 688</b>             |         |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ECRE IV (Lux) S.a r.l. |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Luksemburg             |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | ECRE IV (Lux) S.a r.l. |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Luksemburg             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |                |         |
| Emaettevõtja                     | 208 192        | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>208 192</b> |         |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2021        | Lisa nr |
|------------------------------|-------------------|---------|
| Laenukohustised              |                   |         |
| Emaettevõtja                 | 12 550 000        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>12 550 000</b> |         |

| LAENUKOHUSTISED              | 12.05.2021 | Saadud laenud     | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|------------------------------|------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                 | 0          | 12 550 000        | 0                           | 12 550 000        | 208 192                     | 5,6     |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>12 550 000</b> | <b>0</b>                    | <b>12 550 000</b> | <b>208 192</b>              |         |

| OSTETUD                                                                                                      | 12.05.2021 - 31.12.2021 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
|                                                                                                              | Teenused                |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                         | 849        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         |                         | <b>849</b> |

ECRE4 LOG1 OÜ on ostanud teenuseid juhtkonna seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest emaettevõtjale summas 12 550 000 EUR (lisa 5) ning intresside kohustisest summas 208 192 EUR (lisa 6,13). Saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 8.07.2026. a.

Ettevõtte juhatuse liikmetele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

## Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31 detsember 2021 ületasid lühiajalised kohustised käibevara, lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaenu lühiajalise osa tagasimakse summas 414 167 eurot.

ECRE4 LOG1 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.

## Lisa 17 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei olma 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

**ECRE4 LOG1 OÜ (registrikood: 16228202) 12.05.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTIN OTSA        | Juhatuse liige     | 04.05.2022           |
| MADIS RAIDMA       | Juhatuse liige     | 04.05.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECRE4 LOG1 OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud ECRE4 LOG1 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 ettevõtte 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 arvamusel.

### 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 lahknep 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 arvamusel. 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 arvamus 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 olulise ebakindluse 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

ECRE4 LOG1 OÜ (registrikood: 16228202) 12.05.2021 - 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           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2021      |
|-----------------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -275 600        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-275 600</b> |
| Katmine                     |                 |
| <b>Kokku</b>                | <b>-275 600</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 760970          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi            | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| ECRE IV (Lux) S.á<br>r.l. |                                           | Luksemburg        | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Liik            | Sisu                             |
| E-posti aadress | realestatebaltic@eastcapital.com |