

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** E.N.Co Holdings osaühing

**registrikood:** 11117544

**tänava/talu nimi,** Salme tn 40a

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10413

**telefon:** +372 5130013

**e-posti aadress:** ervin@nurmela.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 7  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 8  |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 9  |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud           | 10 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad             | 11 |
| Lisa 9 Laenukohustised                    | 12 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                         | 13 |
| Lisa 12 Muud äritulud                     | 14 |
| Lisa 13 Üldhalduskulud                    | 14 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud       | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                  | 14 |
| Aruande allkirjad                         | 16 |
| Vandeauditori aruanne                     | 17 |

## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse, väärtpaberitesse ja äriühingutesse.

31.12.2022 seisuga kuulub Ettevõttele pikaajalise finantsinvesteeringuna osalus 5 äriühingus (31.12.2021: osalus 4 äriühingus). Aruandeperioodil lisandus Ettevõttele pikaajalise finantsinvesteeringuna 50% suurune osalus m2 Arendus OÜ-s, mis tegeleb kinnisvara arendusprojekti ettevalmistamisega.

Ettevõtte müügitulu moodustas 230 984 eurot (2021: 698 287 eurot). Müügitulust 0 eurot (2021: 520 900 eurot) moodustas kinnisvara müük, 200 611 eurot (2021: 168 375 eurot) moodustas kinnisvara üüritulu ja 30 373 eurot (2021: 9 012 eurot) kõvalkulude teenuste vahendamine.

2022 majandusaastal võõrandas Ettevõtte kaks kinnisvaraobjekti (võõrandati üks eluruum ja üks äripind).

Ettevõtte ärikasum 584 298 eurot (2021: 357 621 eurot) suurenes, seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest ja kinnisvara müügist teenitud oluliselt suurema kasumiga kui 2021 majandusaastal. Ettevõtte kasum aga vähenes ning moodustas 564 774 eurot (2021: 624 261 eurot). Kasumi vähenemist mõjutas enim tütarettevõtete kasumi oluline vähenemine (E.N.Co Retail OÜ teenis kasumi asemel kahjumi) ning muudelt finantsinvesteeringutelt (väärtpaberid) teenitud kahjum, mis oli seotud väärtpaberiturgude üldise langusega.

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

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

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud:

|                                                                                     | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                                                                           | 230 984 €   | 698 287 €   | 172 251 €   | 159 418 €   | 128 411 €   |
| Ärikasum                                                                            | 584 298 €   | 357 621 €   | 390 305 €   | 216 465 €   | 122 366 €   |
| Puhaskasum                                                                          | 564 774 €   | 624 261 €   | 551 256 €   | 357 103 €   | 745 370 €   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                                                | 9,2         | 2,5         | 1,8         | 1,6         | 2,9         |
| ROA (%)                                                                             | 11,4        | 12,9        | 12,8        | 9,4         | 22,6        |
| Omakapital                                                                          | 4 644 192 € | 4 109 418 € | 3 534 950 € | 2 983 694 € | 2 626 590 € |
| ROE (%)                                                                             | 12,2        | 15,2        | 15,6        | 12,0        | 28,4        |
| Omakapitali määr (%)                                                                | 93,4        | 84,6        | 82,2        | 78,5        | 79,5        |
|                                                                                     |             |             |             |             |             |
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:                                           |             |             |             |             |             |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused |             |             |             |             |             |
| ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100                                             |             |             |             |             |             |
| ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100                                        |             |             |             |             |             |
| Omakapitali määr: Omakapital / Koguaktivad * 100                                    |             |             |             |             |             |

Ervin Nurmela

OÜ E.N.Co Holdings

juhataja

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 35 367           | 27 445           | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 425 618          | 420 186          | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 297 799          | 6 760            | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>758 784</b>   | <b>454 391</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 294 314        | 1 832 380        | 5,6     |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 45 000           | 40 000           | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 805 505        | 2 524 820        | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 67 770           | 3 789            | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 212 589</b> | <b>4 400 989</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 971 373</b> | <b>4 855 380</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 24 320           | 138 323          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 58 052           | 41 079           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>82 372</b>    | <b>179 402</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 244 809          | 566 560          | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>244 809</b>   | <b>566 560</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>327 181</b>   | <b>745 962</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 076 606        | 3 482 345        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 564 774          | 624 261          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 644 192</b> | <b>4 109 418</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 971 373</b> | <b>4 855 380</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 230 984        | 698 287        | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -30 846        | -361 514       |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>200 138</b> | <b>336 773</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -29 147        | -33 369        | 13      |
| Muud äritulud                               | 415 548        | 56 376         | 12      |
| Muud ärikulud                               | -2 241         | -2 159         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>584 298</b> | <b>357 621</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 360            | 150 376        | 5       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 55 383         | 53 357         | 6       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -74 469        | 73 680         |         |
| Intressikulud                               | -18 230        | -18 423        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 17 591         | 7 811          | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>564 933</b> | <b>624 422</b> |         |
| Tulumaks                                    | -159           | -161           |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>564 774</b> | <b>624 261</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

E.N.Co Holdings OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standarditest.

Konsolideerimisest on vabastatud väikese konsolideerimisgrupina ja koostab lühendatud aastaaruande.

Aruanne on koostatud eurodes.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks olevaid väärtvapereid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatakse turuväärtuses, so börsi sulgemishinnas.

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

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekti igal bilansipäeval nende õiglase väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsioonid.

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast.

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

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 100

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Korteriomandite sisustus | 5-7            |

### Rendid

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

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

### Finantskohustised

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

soetusmaksumuse meetodil.

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

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel perioodiliselt. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- omanikku;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- eelnevalt kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Pangakontod       | 35 367        | 27 445        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>35 367</b> | <b>27 445</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                 |                |                | Kokku          |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Fondiosakud    | Võlakirjad     |                |
| <b>31.12.2020</b>                         | 43 583          | 151 981        | 0              | 195 564        |
| Soetamine                                 | 120 179         | 110 197        | 100 000        | 330 376        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -88 070         | -91 363        | 0              | -179 433       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 21 554          | 45 035         | 7 090          | 73 679         |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>97 246</b>   | <b>215 850</b> | <b>107 090</b> | <b>420 186</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 97 246          | 215 850        | 107 090        | 420 186        |
| Soetamine                                 | 79 441          | 0              | 0              | 79 441         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -121            | 0              | 0              | -121           |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -40 288         | -26 100        | -7 500         | -73 888        |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>136 278</b>  | <b>189 750</b> | <b>99 590</b>  | <b>425 618</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 136 278         | 189 750        | 99 590         | 425 618        |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 675          | 7 675                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 675          | 7 675                             | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 45 000         | 0                                 | 45 000              | 15      |
| Muud nõuded                       | 1 526          | 1 526                             | 0                   |         |
| Intressinõuded                    | 1 526          | 1 526                             | 0                   | 15      |
| Ettemaksed tarnijatele            | 77             | 77                                | 0                   |         |
| Ettemaks investeeringu eest       | 288 521        | 288 521                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>342 799</b> | <b>297 799</b>                    | <b>45 000</b>       |         |

  

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 058         | 6 058                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 058         | 6 058                             | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 40 000        | 0                                 | 40 000              | 15      |
| Muud nõuded                       | 702           | 702                               | 0                   |         |
| Intressinõuded                    | 105           | 105                               | 0                   | 15      |
| Dividendinõuded                   | 597           | 597                               | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>46 760</b> | <b>6 760</b>                      | <b>40 000</b>       |         |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                          |            |                                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus   | Asukohamaa | Põhitegevusala                   | Osalise määr (%) |            |
|                                                        |                          |            |                                  | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 11353173                                               | Nurmela & Co Law Firm OÜ | Eesti      | Õigusabiteenused                 | 100              | 100        |
| 12128283                                               | OÜ E.N.Co Retail         | Eesti      | Jaekaubandus                     | 100              | 100        |
| 16534413                                               | OÜ E.N.Co Finance        | Eesti      | Muu laenuandmine, v.a pandimajad | 0                | 0          |
| 16534425                                               | OÜ E.N.Co SPV1           | Eesti      | Muu laenuandmine, v.a pandimajad | 0                | 0          |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                  |                |                                        |                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2021       | Dividendid     | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused   | 31.12.2022     |
| Nurmela & Co Law Firm OÜ                                              | 874 843          | 0              | 162 846                                | -708 233        | 329 456        |
| OÜ E.N.Co Retail                                                      | 685 868          | -75 000        | -167 337                               | 0               | 443 531        |
| OÜ E.N.Co Finance                                                     | 0                | 0              | 4 851                                  | -4 851          | 0              |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>1 560 711</b> | <b>-75 000</b> | <b>360</b>                             | <b>-713 084</b> | <b>772 987</b> |

12.07.2022 toimus tütarettevõtja Nurmela & Co Law Firm OÜ jagunemine. Jagunemise käigus moodustati kaks uut tütarettevõtjat OÜ E.N.Co Finance ja OÜ E.N.Co SPV1. Jagunemise mõju Nurmela & Co Law Firm OÜ investeeringu väärtusele on kajastatud „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon“ veerus „Muud muutused“.

19.09.2022 ühinesid OÜ E.N.Co SPV1 ning m2 ARENDS OÜ. Ühinenud ettevõtte nimeks jäi m2 ARENDS OÜ. Tehingu tulemusel sai E.N.Co Holdings OÜ 50% osaluse m2 ARENDS OÜ-s. Ühinemise mõju on kajastatud Lisas 5 "Sidusettevõtjate aktsiad ja osad" veerus "Muud muutused".

Seoses muutunud majanduskeskkonnaga muudeti esialgselt kavandatud OÜ E.N.Co Finance äriplaani ning otsustati OÜ E.N.Co Finance äritegevusega mitte alustada. 30.11.2022 ühinesid E.N.Co Holdings osaühing ning OÜ E.N.Co Finance ning ühinenud ühing jätkas tegevust E.N.Co Holdings osaühinguna.

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022 |                        |            |                                                                                       |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                                                        | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                                                                       | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 14025937                                                     | m2 ARENDUS OÜ          | Eesti      | Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent | 0                | 50         |
| 11428043                                                     | OÜ Scholar             | Eesti      | Kirjastamine                                                                          | 50               | 50         |
| 14714861                                                     | Sõpruse Kinnisvara OÜ  | Eesti      | Kinnisvara                                                                            | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |                                        |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                                | 31.12.2021     | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused  | 31.12.2022     |
| m2 ARENDUS OÜ                                                         | 0              | 843                                    | 194 275        | 195 118        |
| OÜ Scholar                                                            | 2 630          | -6                                     | 0              | 2 624          |
| Sõpruse Kinnisvara OÜ                                                 | 269 039        | 54 546                                 | 0              | 323 585        |
| <b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>271 669</b> | <b>55 383</b>                          | <b>194 275</b> | <b>521 327</b> |

19.09.2022 ühinesid OÜ E.N.Co SPV1 ning m2 ARENDS OÜ. Ühinenud ettevõtte nimeks jäi m2 ARENDS OÜ. Tehingu tulemusel sai E.N.Co Holdings OÜ 50% osaluse m2 ARENDS OÜ-s. Ühinemise mõju on kajastatud "Sidusettevõtjate aktsiad ja osad" veerus "Muud muutused".

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2020</b>                         | 1 899 771 |
| Ostud ja parendused                       | 508 405   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 51 034    |
| Ümberliigitamised                         | 65 610    |
| <b>31.12.2021</b>                         | 2 524 820 |
| Ostud ja parendused                       | 207 848   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 363 270   |
| Müügid                                    | -290 433  |
| <b>31.12.2022</b>                         | 2 805 505 |

|                                                | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 200 610 | 168 375 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas     | 342 000 | 0       |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati 2022. aastal nii sõltumatu eksperdi kui ka juhtkonnapoolseid hinnanguid, mis on koostatud kasutades üldtunnustatud kinnisvara hindamise meetodeid:

- Äriotstarbelise kinnisvara puhul lähtuti õiglase väärtuse määramisel diskonteeritud rahavoogude meetodist perioodile 6 aastat. Rahavoogusid diskonteeriti kasutades diskontomäära vahemikus 8,4-9,5% ja kapitalisatsioonimäära vahemikus 7,5-8,5%.
- Elamispindade õiglase väärtuse hindamisel lähtuti võrdlustehingutest maa-ameti portaalis. Võrdlushinnaks kasutati võrdse suurusega elamispindade mediaani ruutmeetri hindasid sama asukohaga tehingutes 2022.a. jooksul, mida vajadusel korrigeeriti konkreetse kinnisvaraobjekti seisundi alusel.

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                             |            | Kokku   |
|--------------------------|-----------------------------|------------|---------|
|                          | Muud materiaalsed põhivarad | Ettemaksed |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                             |            |         |
| Soetusmaksumus           | 29 021                      | 0          | 29 021  |
| Akumuleeritud kulum      | -20 741                     | 0          | -20 741 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 8 280                       | 0          | 8 280   |
|                          |                             |            |         |
| Amortisatsioonikulu      | -2 700                      |            | -2 700  |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | -1 791                      |            | -1 791  |
|                          |                             |            |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                             |            |         |
| Soetusmaksumus           | 21 842                      | 0          | 21 842  |
| Akumuleeritud kulum      | -18 053                     | 0          | -18 053 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 3 789                       | 0          | 3 789   |
|                          |                             |            |         |
| Ostud ja parendused      | 61 713                      | 7 226      | 68 939  |
| Muud ostud ja parendused | 61 713                      | 7 226      | 68 939  |
| Amortisatsioonikulu      | -4 440                      |            | -4 440  |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | -518                        |            | -518    |
|                          |                             |            |         |
| <b>31.12.2022</b>        |                             |            |         |
| Soetusmaksumus           | 79 117                      | 7 226      | 86 343  |
| Akumuleeritud kulum      | -18 573                     | 0          | -18 573 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 60 544                      | 7 226      | 67 770  |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |         |
| Investeeringislaen Luminor pank  | 269 129    | 24 320                            | 244 809             | 0           | EUR         | 25.04.2026  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 269 129    | 24 320                            | 244 809             | 0           |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 269 129    | 24 320                            | 244 809             | 0           |             |             |         |

  

|                                              | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|                                              |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                          |            |                                   |                     |             |             |             |         |
| Laen tütarettevõtelt (Nurmela & Co Law Firm) | 408 558    |                                   | 408 558             | 0           | EUR         | 30.04.2025  | 15      |
| Investeeringislaen Luminor pank              | 115 756    | 115 756                           | 0                   | 0           | EUR         | 22.06.2022  |         |
| Investeeringislaen Luminor pank              | 180 569    | 22 567                            | 158 002             | 0           | EUR         | 02.05.2024  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>             | 704 883    | 138 323                           | 566 560             | 0           |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                 | 704 883    | 138 323                           | 566 560             | 0           |             |             |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|--------------|----------------|----------------|
| Muud varad   | 590 150        | 958 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>590 150</b> | <b>958 000</b> |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                           | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                         | 15 109        | 15 109         |         |
| Muud võlad                                | 1 363         | 1 363          |         |
| Intressivõlad                             | 218           | 218            | 15      |
| Muud viitvõlad                            | 1 145         | 1 145          | 15      |
| Saadud ettemaksed                         | 450           | 450            |         |
| Muud saadud ettemaksed                    | 450           | 450            |         |
| Tasumata kinnisvarainvesteeringu ostuhind | 9 931         | 9 931          | 15      |
| Tagatisrahad                              | 31 199        | 31 199         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>          | <b>58 052</b> | <b>58 052</b>  |         |

  

|                                           | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                         | 4 689         | 4 689          |         |
| Saadud ettemaksed                         | 800           | 800            |         |
| Muud saadud ettemaksed                    | 800           | 800            |         |
| Tagatisrahad                              | 23 617        | 23 617         |         |
| Tasumata kinnisvarainvesteeringu ostuhind | 11 973        | 11 973         | 15      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>          | <b>41 079</b> | <b>41 079</b>  |         |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 230 984        | 698 287        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>230 984</b> | <b>698 287</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>230 984</b> | <b>698 287</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Korteriomandite üüritulu                    | 200 611        | 168 375        |
| Kinnisvara müük                             | 0              | 520 900        |
| Kommunnaalteenuste vahendamine              | 30 373         | 9 012          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>230 984</b> | <b>698 287</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 51 576         | 0             |         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 363 270        | 51 034        | 7       |
| Traavid, viivised ja hüvitised                             | 702            | 5 342         |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>415 548</b> | <b>56 376</b> |         |

## Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                     | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Amortisatsioonikulu                 | 4 440         | 2 700         |
| Notaritasud                         | 618           | 2 354         |
| Riigilõivud                         | 60            | 840           |
| Panga teenustasud                   | 951           | 789           |
| Maamaks                             | 1 947         | 1 772         |
| Kulud seoses varaga                 | 7 434         | 6 180         |
| Muud kulud                          | 2 442         | 13            |
| Kindlustuskulud                     | 770           | 1 533         |
| Kinnisvara hindamine, vahendustasud | 6 405         | 13 108        |
| Raamatupidamine ja auditeerimine    | 4 080         | 4 080         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>         | <b>29 147</b> | <b>33 369</b> |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2022          | 2021         |
|------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -393          | -783         |
| Dividendid finantsinvesteeringutelt      | 4 921         | 6 969        |
| Intressitulud                            | 13 063        | 1 625        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>17 591</b> | <b>7 811</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2022   | 31.12.2021 | Lisa nr |
|-----------------------------------|--------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |            |         |
| Sidusettevõtjad                   | 1 525        | 105        | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 525</b> | <b>105</b> |         |

|                                                                                                                                  |               |               |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |               |    |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 218           | 0             | 10 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 11 076        | 11 973        | 10 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>11 294</b> | <b>11 973</b> |    |

|                                   |                   |                   |                |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PIKAAJALISED</b>               | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Nõuded ja ettemaksed              |                   |                   |                |
| Sidusettevõtjad                   | 45 000            | 40 000            | 4              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>45 000</b>     | <b>40 000</b>     |                |
| Laenukohustised                   |                   |                   |                |
| Tütarettevõtjad                   | 0                 | 408 558           | 9              |
| <b>Kokku laenukohustised</b>      | <b>0</b>          | <b>408 558</b>    |                |

|                           |                   |                     |                                   |                   |                                    |                |
|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>ANTUD LAENUD</b>       | <b>31.12.2020</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Sidusettevõtjad           | 65 000            | 11 000              | 36 000                            | 40 000            | 1 638                              | 4              |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>65 000</b>     | <b>11 000</b>       | <b>36 000</b>                     | <b>40 000</b>     | <b>1 638</b>                       |                |

|                           |                   |                     |                                   |                   |                                    |                |
|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>ANTUD LAENUD</b>       | <b>31.12.2021</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Sidusettevõtjad           | 40 000            | 50 000              | 45 000                            | 45 000            | 1 420                              | 4              |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>40 000</b>     | <b>50 000</b>       | <b>45 000</b>                     | <b>45 000</b>     | <b>1 420</b>                       |                |

|                              |                   |                      |                                    |                   |                                    |                |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>LAENUKOHUSTISED</b>       | <b>31.12.2020</b> | <b>Saadud laenud</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Tütarettevõtjad              | 260 000           | 579 000              | 430 442                            | 408 558           | 8 905                              | 9              |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>260 000</b>    | <b>579 000</b>       | <b>430 442</b>                     | <b>408 558</b>    | <b>8 905</b>                       |                |

|                              |                   |                      |                                    |                   |                                    |                |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>LAENUKOHUSTISED</b>       | <b>31.12.2021</b> | <b>Saadud laenud</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Tütarettevõtjad              | 408 558           | 100 000              | 508 558                            | 0                 | 10 470                             | 9              |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>408 558</b>    | <b>100 000</b>       | <b>508 558</b>                     | <b>0</b>          | <b>10 470</b>                      |                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

E.N.Co Holdings osaühing (registrikood: 11117544) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ERVIN NURMELA      | Juhatuse liige     | 27.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

E.N.Co Holdings osaühing osanikule

Oleme üle vaadanud E.N.Co Holdings osaühing raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

## Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

## Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt E.N.Co Holdings osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeaudiitori number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

28.06.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

E.N.Co Holdings osaühing (registrikood: 11117544) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| KAIRI LUIGELAHT-TEDER | Vandeaudiitor      | 28.06.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 076 606        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 564 774          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 641 380</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 641 380        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 641 380</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 076 606        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 564 774          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 641 380</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 641 380        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 641 380</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 200611          | 86.85%      | Jah            |
| Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel       | 6832       | 30373           | 13.15%      | Ei             |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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