

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ECRE4 LOG1 OÜ

registrikood: 16228202

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

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 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

ECRE4 LOG1 OÜ on asutatud 12.05.2021 ning osaühingu emaettevõtjaks on ECRE IV (Lux) S.á r.l. 2021. aastal omandas ECRE4 LOG1 OÜ kinnisvarainvesteeringu Kalmari tee 10, 10a, L2, Karla küla, Rae vald. Kinnistul asuvad hooned on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 770 tuhat euro võrra (2022: hinnati üles 10 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 23 470 tuhat eurot (31.12.2022: 24 240 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	1 749 398	1 733 295
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-188 342	2 205 435
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,2	1,4
ROE (%)	-10,8	114,1%

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 2022 ja 31. detsember 2023 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.

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	368 881	652 767	
Nõuded ja ettemaksed	239 581	49 936	2
Kokku käibevarad	608 462	702 703	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	667 160	1 135 757	2
Kinnisvarainvesteeringud	23 470 000	24 240 000	3
Kokku põhivarad	24 137 160	25 375 757	
Kokku varad	24 745 622	26 078 460	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	414 167	414 167	5
Võlad ja ettemaksed	82 748	89 734	6
Kokku lühiajalised kohustised	496 915	503 901	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 504 715	23 642 224	5
Kokku pikaajalised kohustised	22 504 715	23 642 224	
Kokku kohustised	23 001 630	24 146 125	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 929 834	-275 600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-188 342	2 205 435	
Kokku omakapital	1 743 992	1 932 335	
Kokku kohustised ja omakapital	24 745 622	26 078 460	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 749 398	1 733 295	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 906	-7 285	11
Brutokasum (-kahjum)	1 727 492	1 726 010	
Üldhalduskulud	-19 831	-22 230	12
Muud äritulud	0	10 000	10
Muud ärikulud	-770 000	0	13
Äriksu (kahju)	937 661	1 713 780	
Intressitulud	367 582	20 762	15
Intressikulud	-1 024 988	-750 552	14
Muud finantstulud ja -kulud	-468 597	1 221 445	16
Kasum (kahju) enne tulumaksustamist	-188 342	2 205 435	
Aruandeaasta kasum (kahju)	-188 342	2 205 435	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECRE4 LOG1 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. 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 ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, 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 ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte 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 kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimasel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. ECRE4 LOG1 OÜ ei ole kolmel viimasel majandusaastal dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

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 ematetvõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasosaluse).

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematetvõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

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

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsesid

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 366	16 366	0
Muud nõuded	204 253	204 253	0
Intressinõuded	204 253	204 253	0
Ettemaksed	18 962	18 962	0
Muud makstud ettemaksed	18 962	18 962	0
Tuletisinstrumendid	667 160	0	667 160
Kokku nõuded ja ettemaksed	906 741	239 581	667 160

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 187	29 187	0
Muud nõuded	20 749	20 749	0
Intressinõuded	20 749	20 749	0
Tuletisinstrumendid	1 135 757	0	1 135 757
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 185 693	49 936	1 135 757

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 31.12.2023 positiivne väärtus 667 160 EUR (2022: 1 135 757 EUR) lisa 7, lõpptähtaeg 21.07.2026.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	24 230 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2022	24 240 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-770 000
31.12.2023	23 470 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 749 398	1 733 295
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 906	-7 285

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kasutatud sisendid:

- diskontomäär 8,30%;
- vakantsuse määr 0%;
- 5-aastane rahavoo prognoos;
- pikaajaline (lõpetava aasta) tulude kasvumäär 1% ja kulude kasvumäär 2,0%;
- kapitalisatsioonimäär 7,2%.

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

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 9. Haldamisega seotud kulud on kajastatud lisa 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 10 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 13.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 749 398	1 733 295	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	23 470 000	24 240 000	3
Kokku	23 470 000	24 240 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	11 405 460	414 167	10 991 293	0	1,95% + 6 kuu EURIBOR	EUR	21.07.2026
Muud laenukohustused	11 513 422	0	11 513 422	0	3,5%	EUR	08.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	22 918 882	414 167	22 504 715	0			
Laenukohustised kokku	22 918 882	414 167	22 504 715	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	11 812 171	414 167	11 398 004	0	1,95% + 6 kuu EURIBOR	EUR	21.07.2026
Muud laenukohustused	12 244 220	0	12 244 220	0	3,5%	EUR	08.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	24 056 391	414 167	23 642 224	0			
Laenukohustised kokku	24 056 391	414 167	23 642 224	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 31.12.2023.a. on 18 638 EUR (31.12.2022: 26 093 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 31.12.2023 positiivne väärtus 667 160 EUR (31.12.2022: 1 135 757 EUR) lisa 7.

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 17 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 14.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 469	18 469
Maksuvõlad	28 933	28 933
Muud võlad	35 346	35 346
Intressivõlad	30 826	30 826
Muud viitvõlad	4 520	4 520
Kokku võlad ja ettemaksed	82 748	82 748
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 821	27 821
Maksuvõlad	27 402	27 402
Muud võlad	34 511	34 511
Intressivõlad	30 476	30 476
Muud viitvõlad	4 035	4 035
Kokku võlad ja ettemaksed	89 734	89 734

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

- 1) pangalaenu intressivõlad 18 682 EUR (31.12.2022: 8 168 EUR)
- 2) seotud osapoolelt saadud laenu intressivõlad 12 144 EUR (31.12.2022: 22 308 EUR).

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 17 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 14.

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Varad	Varad
SWAP lepingud	667 160	1 135 757
Tuletisinstrumendid kokku	667 160	1 135 757

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

Swapplepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 31.12.2023 on 11 510 382 EUR (31.12.2022: 11 924 549 EUR).

Intressiriski Swapplepingutel on seisuga 31.12.2023 positiivne väärtus 667 160 EUR (31.12.2022: 1 135 757 EUR).

Lisainformatsioon on toodud lisas 5, info ümberhindlusest tulenevate kasumite / kahjumite kohta on toodud lisas 16.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023. a moodustab 1 741 493 EUR (31.12.2022: 1 929 834 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 348 299 EUR (31.12.2022: 385 967 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 1 393 194 EUR (31.12.2022: 1 543 867 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023. a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 749 398	1 733 295
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 749 398	1 733 295
Kokku müügitulu	1 749 398	1 733 295
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 749 398	1 733 295
Kokku müügitulu	1 749 398	1 733 295

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

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	10 000	3
Kokku muud äritulud	0	10 000	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Hoonete remont ja hooldus	-21 906	-7 285	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 906	-7 285	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-8 876	-8 756
Raamatupidamisteenus	-5 004	-4 200
Audiitorteenus	-3 865	-2 986
Muud konsultatsiooniteenused	-2 086	-6 288
Kokku üldhalduskulud	-19 831	-22 230

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-770 000	0	3
Kokku muud ärikulud	-770 000	0	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-1 024 988	-709 441	
Intressikulu SWAP lepingutelt	0	-41 111	7
Kokku intressikulud	-1 024 988	-750 552	

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2023

Pangalaenu intress 605 949 (lisa 5, 6)

Seotud osapoolte laenude intress 419 039 (lisad 5, 6, 17)

Kokku: 1 024 988 EUR

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2022

Pangalaenu intress 271 106 (lisa 5, 6)

Seotud osapoolte laenude intress 438 335 (lisad 5, 6, 17)

Kokku: 709 441 EUR

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	9 513	0	
Intressitulu SWAP lepingutelt	357 990	20 748	7
Muud intressitulud	79	14	
Kokku intressitulud	367 582	20 762	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tuletisinstrumentide kasum/-kahjum õiglase väärtuse	-468 597	1 221 445	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-468 597	1 221 445	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ECRE IV (Lux) S.a r.l.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital (Lux) SCA, SICAV-RAIF
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12 144	22 308	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 382	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	13 526	22 308	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	11 513 422	12 244 220	5
Kokku laenukohustised	11 513 422	12 244 220	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 550 000	0	305 780	12 244 220	438 335	
Kokku laenukohustised	12 550 000	0	305 780	12 244 220	438 335	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 244 220	0	730 798	11 513 422	419 039	5; 6
Kokku laenukohustised	12 244 220	0	730 798	11 513 422	419 039	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 290	5 109
Kokku ostetud	5 290	5 109

ECRE4 LOG1 OÜ on ostnud teenuseid juhtkonna seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS), lisa 12.

Emaettevõtjalt saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 8.07.2026. a. Emaettevõtjale on majandusaastal tasutud intresse 429 202 EUR (2022: 624 220 EUR), lisa 15.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

ECRE4 LOG1 OÜ (registrikood: 16228202) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	26.06.2024
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECRE4 LOG1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ECRE4 LOG1 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
28.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ECRE4 LOG1 OÜ (registrikood: 16228202) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	28.06.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 929 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-188 342
Kokku	1 741 492
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 741 492
Kokku	1 741 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1749398	100.00%	Jah