

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.05.2021

aruandeaasta lõpp: 30.04.2022

ärinimi: ECOBAY OÜ

registrikood: 11246402

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 80

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10112

telefon: +372 6501901

faks: +372 6663472

e-posti aadress: legal@upi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Ecobay peamiseks tegevusalaks on suuremahulise kinnisvaraarendusprojekti elluviimine Tallinnas Paljasaares.

2021/2022 majandusaastal jätkati huvigruppidega ning kaasatud osapooltega konsultatsioone ning tegevusi eesmärgiga saavutada detailplaneeringu vastuvõtmine planeerimisprotsessis.

Juhtkond on hinnanud Ukrainas toimiva sõjategevuse ja COVID-19 (koroonaviirus) mõju majandustulemustele ning potentsiaalset mõju tulevikus. 2021/2022 majandustegevust sõjategevuse ja viiruse puhang ei ole mõjutanud, tulevikus võib majanduskeskkonna halvenemine mõjutada kinnisvarainvesteeringu valmimist ja müügitulu. Ettevõtte juhtkond on olnud oma prognoosides mõõdukalt ettevaatlik. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud viisil, et sõjategevuse ja koroonaviiruse võimaliku mõjuga on arvestatud nii lõppenud majandusaasta aruandes kui ka võimaliku mõjuga järgnevate majandusaastate rahavoogudele ning finantsseisundile

Aruandeperioodil oli ettevõttes 1 töötaja.

PEAMISED SUHTARVUD:	01.05.2021-30.04.2022	01.01.2020-30.04.2021
Omakapitali tootlikkus, % = puhaskasum/ omakapital (aasta keskmine)	-1,59 %	-1,67 %
Lühiajaliste kohustiste määr, % = lühiajalised kohustised/ kohustised kokku	13,4 %	9,9 %
Omakapitali osakaal, % = omakapital/ varad kokku	73,6 %	74,8 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.04.2022	30.04.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	682	139	
Nõuded ja ettemaksed	136	749	
Kokku käibevarad	818	888	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	19 004 427	18 998 964	2
Immateriaalsed põhivarad	250	297	
Kokku põhivarad	19 004 677	18 999 261	
Kokku varad	19 005 495	19 000 149	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	673 355	475 699	
Kokku lühiajalised kohustised	673 355	475 699	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 337 960	4 305 660	3
Kokku pikaajalised kohustised	4 337 960	4 305 660	
Kokku kohustised	5 011 315	4 781 359	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 360	3 360	5
Ülekurss	2 667 698	2 667 698	
Kohustuslik reservkapital	332	332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 547 400	11 785 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 610	-238 021	
Kokku omakapital	13 994 180	14 218 790	
Kokku kohustised ja omakapital	19 005 495	19 000 149	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.05.2021 - 30.04.2022	01.05.2020 - 30.04.2021	Lisa nr
Muud ärikulud	-31 622	-31 632	
Ärikasum (kahjum)	-31 622	-31 632	
Intressikulud	-192 988	-206 389	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-224 610	-238 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 610	-238 021	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ecobay OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021/2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi väikeettevõtte lühendatud aruande nõuetega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Bilansis kajastuvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud), teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad), ettevõtte juhatuse liikmeid, nende lähedasi pereliikmeid ja

nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.04.2020	18 988 220
Ostud ja parendused	10 744
30.04.2021	18 998 964
Ostud ja parendused	5 463
30.04.2022	19 004 427

	01.05.2021 - 30.04.2022	01.05.2020 - 30.04.2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 225	24 649

Kinnisvarade tüübid kontsernis

Kontsernile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud on jagatud kolme gruppi sõltuvalt nende iseloomust:

üüritulu teenivad objektid;

kinnisvaraarenduse objektid;

väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad objektid.

Varade väärtuse testimisel kasutab juhatus gruppide puhul erinevaid hindamismeetodeid.

Üüritulu teenivad ning väärtuse kasvu ootavad objektid: varade väärtused leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades olemasolevaid sisendeid (näiteks üürimäärasid ja diskontomäärasid). Osadele varaobjektide väärtuse hindamiseks on kasutatud ka sõltumatute ekspertide hinnangut.

Kinnisvaraarenduse objektid: objektid, mis veel ei genereeri rahavoogu ega ole valmis müügiks, kuid millel on olemas äriplaan ja selge arendusperspektiiv (sh elamuarendusprojekt Põhja-Tallinnas ja krundid Tartus ja Tallinnas).

Nende objektide väärtuse hindamiseks on ettevõtte juhtkond koostatud äriplaane, mille rahavoogudes on arvestatud investeeringuid arendustegevuseks ja ehituseks ning ka hilisemat tulukomponenti (sõltuvalt objektist kas renditulu või tulu korterite müügist). Investeeringute planeerimisel on lähtutud praegustest ehitushindadest, mida on korrigeeritud vastavalt oodatavale ehitushindade muutusele lähiaastatel. Rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud diskontomäärasid, mis on näidatud järgnevates tabelites.

Projekti arendamine algas aastal 2005. Planeeringu kohaselt on arendusprojekt jagatud kolmeks osaks (A, B, C).

Esimeses järgus arendatakse välja etapp C, mis hõlmab elukondlikku kinnisvara brutopinnaga 125 275 m². Ehitus ja müügitgevus algab siis, kui detailplaneering on kehtestatud. Arendusprojekti osad A ja B on plaanis müüa ehitusõigustena vastavalt aastal 2028 ja 2029.

C-osa hindamisel on lähtutud juhtkonna poolt koostatud äriplaani diskonteeritud rahavoogudest. Etappide A ja B puhul on tehingu hinna aluseks arendamata maa ruutmeetri eelduslik turuhind. Arendusele A on detailplaneeringuga nähtud ette elamukrundid. Arendusele B on detailplaneeringuga nähtud ette ärihooned.

Väärtuste testid 2021/2022. aastal

Kinnisvaraarenduse objektid

Diskontomäär 12-15%

Ehitushind (hoone ilma infrastruktuurita) 1 057-1 606 eur/m²

Elamispinna müügihind 1 500-2 100 eur/m²

Kruntide müügihind 64-100 eur/m²

Väärtuste testid 2020/2021. aastal

Kinnisvaraarenduse objektid

Diskontomäär 12-15%

Ehitushind (hoone ilma infrastruktuurita) 1 046-1 523 eur/m²

Elamispinna müügihind 1 500-2 000 eur/m²

Kruntide müügihind 64-100 eur/m²

Kinnisvarainvesteeringut ei ole välja renditud ja renditulu nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal ei ole saadud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	30.04.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt	4 337 960	0	4 337 960	0	Laenuandja keskmine intress + 3%	EUR	31.12.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	4 337 960	0	4 337 960	0				
Laenukohustised kokku	4 337 960	0	4 337 960	0				

	30.04.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt	4 305 660	0	4 305 660	0	Laenuandja keskmine intress + 3%	EUR	31.12.2022	7
Pikaajalised laenud kokku	4 305 660	0	4 305 660	0				
Laenukohustised kokku	4 305 660	0	4 305 660	0				

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.04.2022	30.04.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 058 232	9 237 920
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 264 558	2 309 480
Kokku tingimuslikud kohustised	11 322 790	11 547 400

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Vaata ka lisa 5.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	30.04.2022	30.04.2021
Osakapital	3 360	3 360
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. aprill 2022 oli 11 322 790 eurot (seisuga 30.aprill.2021 11 547 400 eurot). Täiendav informatsioon võimalike dividendide väljamaksmise kohta on toodud lisa 4.		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.05.2021 - 30.04.2022	01.05.2020 - 30.04.2021
Palgakulu	380	0
Sotsiaalmaksud	128	0
Kokku tööjõukulud	508	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Axis Upi OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	MM Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	30.04.2022	30.04.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 337 960	4 305 660	3
Kokku laenukohustised	4 337 960	4 305 660	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	672 275	474 449	
Kokku võlad ja ettemaksed	672 275	474 449	

LAENUKOHUSTISED	30.04.2020	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	30.04.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 265 360	40 300	0	4 305 660	206 389	3
Kokku laenukohustised	4 265 360	40 300	0	4 305 660	206 389	

LAENUKOHUSTISED	30.04.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	30.04.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 305 660	32 300	0	4 337 960	192 988	3
Kokku laenukohustised	4 305 660	32 300	0	4 337 960	192 988	

OSTETUD	01.05.2021 - 30.04.2022	01.05.2020 - 30.04.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 032	2 443
Kokku ostetud	4 032	2 443

Seotud osapooltelt võetud laenu intress sõltub laenuandja laenuportfelli kaalutud keskmisest intressist, laenu on tagatiseta. 2021/2022 aastal oli OÜ Ecobay saadud laenu keskmine intressimäär 5,29% (2020/2021.a 5,29%).

Lisainfo kontsernisest kohustuste kohta on lisas 3.

Juhatus liikmetele 2021/2022.a tasu makstud ei ole (2020/2021.a tasu ei makstud). Juhatus liikmetele tingimuslikud kohustused puuduvad.

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. aprill 2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 672 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2022/2023. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile ja sõlmitud lepingutele, suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Kontserni emaettevõtte on valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2022

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.05.2021 - 30.04.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENÉ TEIMANN	Juhatuse liige	30.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECOBAY OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ECOBAY OÜ (Ettevõtte) finantss seisundit seisuga 30. aprill 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. mai 2021 kuni 30. aprill 2022) finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 30. aprill 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Asjaolu rõhutamise - Kinnisvara investeeingu õiglane väärtus

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 2, milles on toodud ettevõtte varade mahust üle 99% moodustava kinnisvarainvesteeingu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandepädeviitri aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärtustatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärtustatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärtustamisvõimaluste lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandepädeviitri kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärtustamisvõimaluste lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärtustamine alati avastatakse. Väärtustamisvõimalused võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärtustamisvõimaluste tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärtustamisvõimaluste mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärtustamisvõimaluste puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Jüri Koltsov
Vandepädeviitri, litsents nr 623

Signe Sokmann
Vandepädeviitri, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

3. oktoober 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.05.2021 - 30.04.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	03.10.2022
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	03.10.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.04.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 547 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 610
Kokku	11 322 790
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 322 790
Kokku	11 322 790

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501901
Faks	+372 6663472
E-posti aadress	legal@upi.ee