

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Estnische HafenCity Partners OÜ

registrikood: 12216277

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 12

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10148

telefon: +499 3539848940

e-posti aadress: rainer@maroscheck.de

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

EHC Partners OÜ jaoks oli 2012. a esimene majandusaasta, mis lõppes kontserni kasumiga. EHC Partners OÜ näol on tegemist holding ühinguga, kelle ülesanne on aktsiate valitsemine ning läbi oma tegevuse fondide juhtimine.

Samuti oli äriühingu tegevuseks kinnisvara arenduste läbiviimine 2012. aastal juhti Merekeskuse ja Lootsi Keskuse kinnisvaraarendusi. Antud kinnistute osas on väljatöötamisel detailplaneeringud.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal moodustas kontserni müügitulu 537 673 eurot. Kontserni kasumiks kujunes 9 585 211 eurot.

Personal

Kontserni keskmine töötajate arv majandusaastal oli 38 töötaja. 2012. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 223 140 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Äriühing jätkab sama tegevusega aastatel 2013 ning 2014, kuna detailplaneeringu koostamine ja selle jõustamine on pikk tegevus, mille lõpliku kuupäeva ei ole võimalik ette näha.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud:

	2012
Müügitulu	537 637
Puhaskasum	9 585 211
Puhasrentaablus	1 783%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15
ROA	42%
ROE	93%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	10.01.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	973 981	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	155 941	0	3
Varud	12 791	0	5
Kokku käibevara	1 142 713	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	143 180	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	20 715 000	0	7
Materiaalne põhivara	1 016 725	0	13
Kokku põhivara	21 874 905	0	
Kokku varad	23 017 618	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	514 510	0	9
Võlad ja ettemaksed	478 232	0	10
Kokku lühiajalised kohustused	992 742	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 581 166	0	9
Võlad ja ettemaksed	92 000	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	11 673 166	0	
Kokku kohustused	12 665 908	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 677 290	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 679 790	2 500	
Vähemususalus	3 671 920	0	
Kokku omakapital	10 351 710	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	23 017 618	2 500	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012	10.01.2012 - 10.01.2012	Lisa nr
Müügitulu	537 673	0	11
Muud äritulud	10 849 403	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-345 740	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-303 060	0	
Tööjõukulud	-223 140	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 573	0	
Muud ärikulud	-63 098	0	
Ärikasum (kahjum)	10 449 465	0	
Finantstulud ja -kulud	-864 254	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 585 211	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 585 211	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 677 290	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 907 921	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012	10.01.2012 - 10.01.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 449 465	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 573	0	8
Muud korrigeerimised	-10 082 796	0	7
Kokku korrigeerimised	-10 080 223	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-155 835	0	
Varude muutus	-12 791	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	474 086	0	
Kokku rahavood äritegevusest	674 702	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 019 298	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 868 205	0	7
Antud laenud	-26 180	0	
Laekunud intressid	58	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-117 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 030 625	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 997 764	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-222 088	0	
Makstud intressid	-232 672	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-215 600	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 327 404	0	
Kokku rahavood	971 481	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	971 481	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	973 981	2 500	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
10.01.2012	2 500			2 500
10.01.2012	2 500			2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 677 290		6 677 290
Muud muutused omakapitalis			3 671 920	3 671 920
31.12.2012	2 500	6 677 290	3 671 920	10 351 710

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estrische HafenCity Partners OÜ 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Estrische HafenCity Partners OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Estrische HafenCity AS finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei

ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügilõpudusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldise seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Kontserni konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütarettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	10.01.2012
Sularaha kassas	14 389	0
Arvelduskontod	959 592	2 500
Kokku raha	973 981	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 247	25 247			
Ostjatelt laekumata arved	25 247	25 247			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	114 095	114 095			4
Muud nõuded	26 839	659	26 180		
Laenunõuded	26 180		26 180		
Intressinõuded	106	106			
Viitlaekumised	553	553			
Ettemaksed	7 682	7 682			
Tulevaste perioodide kulud	1 657	1 657			
Muud makstud ettemaksed	6 025	6 025			
Muud nõuded	8 258	8 258			
Tagatisraha LHV Pank AS	117 000		117 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	299 121	155 941	143 180		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		350
Käibemaks	88 078	16 220
Üksikisiku tulumaks		9 328
Sotsiaalmaks		26 704
Kohustuslik kogumispension		525
Töötuskindlustusmaksed		1 364
Intress		611
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5
Ettemaksukonto jääk	26 017	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	114 095	55 107

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	10.01.2012
Müügiks ostetud kaubad	12 791	0
Kokku varud	12 791	0

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				10.01.2012	31.12.2012
12217615	Estnische HafenCity AS	Eesti	Valdusfirma	0	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2012
Estnische HafenCity AS	1 782 662	1 782 662
Kokku	1 782 662	1 782 662

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Estnische HafenCity AS	70	10.01.2012	1 782 662

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
10.01.2012	0
Ostud ja parendused	9 868 205
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 846 795
31.12.2012	20 715 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
10.01.2012							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	10 505	2 800	13 305	17 094	988 899	988 899	1 019 298
Amortisatsioonikulu	-1 155	-373	-1 528	-1 045			-2 573
31.12.2012							
Soetusmaksumus	10 505	2 800	13 305	17 094	988 899	988 899	1 019 298
Akumuleeritud kulum	-1 155	-373	-1 528	-1 045			-2 573
Jääkmaksumus	9 350	2 427	11 777	16 049	988 899	988 899	1 016 725

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikutelt	255 000	255 000			0%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	255 000	255 000					
Pikaajalised laenud							
Nordea Pank AS	5 037 912	259 510	4 778 402		EURIBOR + intressimarginal +3,5%	EUR	20.04.2015
LHV Pank AS	2 300 000		2 300 000		11%	EUR	19.05.2015
Pikaajaline laen	4 502 764		4 502 764		6,13%	EUR	20.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	11 840 676	259 510	11 581 166				
Laenukohustused kokku	12 095 676	514 510	11 581 166				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	75 596	75 596			
Võlad töövõtjatele	21 810	21 810			
Maksuvõlad	55 107	55 107			4
Muud võlad	271 457	179 457	92 000		
Intressivõlad	271 146	179 146	92 000		
Muud viitvõlad	311	311			
Saadud ettemaksed	1 262	1 262			
Muud saadud ettemaksed	1 262	1 262			
LHV lepingutasu	145 000	145 000			
Kokku võlad ja ettemaksed	570 232	478 232	92 000		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	537 156
Saksamaa	517
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	537 673
Kokku müügitulu	537 673
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Enda kinnisvara üürile andmine	537 673
Kokku müügitulu	537 673

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 846 795
Muud	2 608
Kokku muud äritulud	10 849 403

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012
Palgakulu	166 181
Sotsiaalmaksud	56 959
Kokku tööjõukulud	223 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	38

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012
Intressitulud	164
Intressitulu laenudelt	164
Intressikulud	-503 818
Intressikulu laenudelt	-503 818
Muud finantstulud ja -kulud	-360 600
Kokku finantstulud ja -kulud	-864 254

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		4 681 910
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 286	

10.01.2012 - 31.12.2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			4 502 764	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 180	0	60 000	60 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	10.01.2012 - 31.12.2012
Arvestatud tasu	28 106

2012. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on välja toodud ilma sotsiaalkindlustus maksudeta.

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	10.01.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	350 656	2 500
Finantsinvesteeringud	1 782 662	0
Nõuded ja ettemaksed	293 581	0
Kokku käibevara	2 426 899	2 500
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	2 172 246	0
Kokku põhivara	2 172 246	0
Kokku varad	4 599 145	2 500
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	201 740	0
Kokku lühiajalised kohustused	201 740	0
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 502 764	0
Kokku pikaajalised kohustused	4 502 764	0
Kokku kohustused	4 704 504	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 859	0
Kokku omakapital	-105 359	2 500
Kokku kohustused ja omakapital	4 599 145	2 500

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012	10.01.2012 - 10.01.2012
Muud äritulud	148	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 707	0
Mitmesugused tegevuskulud	-6 635	0
Tööjõukulud	-10 101	0
Muud ärikulud	-61 320	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-94 615	0
Finantstulud ja -kulud	-13 244	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-107 859	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 859	0

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	10.01.2012 - 31.12.2012	10.01.2012 - 10.01.2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-94 615	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-127 679	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	77 751	0
Kokku rahavood äritegevusest	-144 543	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 782 662	0
Antud laenud	-1 882 403	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 665 065	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 242 764	0
Saadud laenude tagasimaksed	-85 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 157 764	0
Kokku rahavood	348 156	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	348 156	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	350 656	2 500

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
10.01.2012	2 500	0	2 500
10.01.2012	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-107 859	-107 859
31.12.2012	2 500	-107 859	-105 359

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2014

Estnische HafenCity Partners OÜ (registrikood: 12216277) 10.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Management board member	11.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estnische HafenCity Partners OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Estnische HafenCity Partners OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Estnische HafenCity Partners OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39, Tallinn 11314

11.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Estnische HafenCity Partners OÜ (registrikood: 12216277) 10.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	11.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 677 290
Kokku	6 677 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 677 290
Kokku	6 677 290

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+499 3539848940
E-posti aadress	rainer@maroscheck.de