

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EHC Merekeskus OÜ

registrikood: 12245528

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
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 16 Intressikulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

EHC Merekeskus OÜ (reg.kood 12245528) on äriühing, mis omab kinnisvara ja on kinnisvara arendamise ettevõtte, mis valmistab rendipinnad ette rentimiseks ja rendib neid välja renditulu teenimise eesmärgil. Ettevõtte peamine tegevuskoht on Tallinnas aadressil Mere pst 10, mis asub Admiraliteedi basseini ja Vanalinna vahel.

Ettevõtte tegevus vastab EMTAK-i koodile 68201.

Äriühing on asutatud 07.03.2012. ja 19.04.2012.a. omandas EHC Merekeskus OÜ Mere pst.10, Tallinn asuva kinnisvara.

Estnische HafenCity AS-le kuulub 100% osalust EHC Merekeskus OÜ-s.

2013 a. peamiseks tegevuse märksõnadeks olid kesuse põhitegevuse efektiivsuse suurendamine, keskuse visuaalne parendamine, uute vabaaja kohtade loomine. Samuti alustasime järgmise taseme kinnisvara arendamise projekti ettevalmistustega et tulevikus kasutada Merekeskuse asukohta veelgi paremini ära.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal moodustas OÜ EHC Merekeskus müügitulu 638 571 eurot. OÜ EHC Merekeskus kahjumiks kujunes 51 238 eurot.

Personal

OÜ EHC Merekeskus keskmine töötajate arv majandusaastal oli 25 töötajat. 2013. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 186 336 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Peamiseks eesmärgiks on jätkata senist üsna efektiivset Merekeskuse opereerimist ning alustada järgmise kinnisvara arendamise etapiga, milleks meil on vajalik teostada detaiplineering.

Kasvatada Merekeskuse tuntust ja külastajate arvu.

Soovime olla kindlaks partneriks investoritele, hankijatele ja ettevõtte rentnikele ning töötajatele.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,05	0,10
Võlakordaja (%)	43,46%	42,94%
Võla suhtarv (%)	76,88%	75,26%
Kapitaliseerituse kordaja	0,39	0,40

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = (kohustused kokku / varad) *100

Võla suhtarv = (kohustused / omakapital) *100

Kapitaliseerituse kordaja = pikaajalised kohustused / (pikaajalised kohustused + omakapital)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	758	20 493	2
Nõuded ja ettemaksed	28 991	32 701	3
Varud	11 660	11 660	5
Kokku käibevara	41 409	64 854	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 924	0	6
Nõuded ja ettemaksed	117 000	117 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 447 470	10 965 000	7
Materiaalne põhivara	2 889	466 967	8
Kokku põhivara	11 589 283	11 548 967	
Kokku varad	11 630 692	11 613 821	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	202 628	0	9
Võlad ja ettemaksed	570 867	649 622	10
Kokku lühiajalised kohustused	773 495	649 622	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 048 664	4 245 410	9
Võlad ja ettemaksed	232 982	92 000	10
Kokku pikaajalised kohustused	4 281 646	4 337 410	
Kokku kohustused	5 055 141	4 987 032	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 624 289	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 238	6 624 289	
Kokku omakapital	6 575 551	6 626 789	
Kokku kohustused ja omakapital	11 630 692	11 613 821	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Müügitulu	638 571	450 898	12
Muud äritulud	5 650	7 187 243	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 332	-183 115	
Mitmesugused tegevuskulud	-110 282	-104 622	
Tööjõukulud	-186 336	-149 235	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 007	-689	8
Muud ärikulud	-4 906	-1 152	
Kokku ärikasum (-kahjum)	284 358	7 199 328	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	19 424	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	213	429	15
Intressikulud	-344 816	-230 468	16
Muud finantstulud ja -kulud	-10 417	-345 000	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 238	6 624 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 238	6 624 289	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	284 358	7 199 328	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 007	689	8
Muud korrigeerimised	-5 969	-7 329 825	
Kokku korrigeerimised	-3 962	-7 329 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 923	-23 478	
Varude muutus	0	-11 660	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	646	288 149	
Kokku rahavood äritegevusest	284 965	123 203	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-24 848	-108 091	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 780 175	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	6
Antud laenud	-5 000	-152 850	
Antud laenude tagasimaksed	0	144 000	
Laekunud intressid	0	56	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-32 348	-3 897 060	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	33 300	4 236 300	
Saadud laenude tagasimaksed	-138 563	-49 800	
Makstud intressid	-116 597	-77 650	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-50 492	-317 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-272 352	3 791 850	
Kokku rahavood	-19 735	17 993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 493	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 735	17 993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	758	20 493	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.03.2012	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 624 289	6 624 289
31.12.2012	2 500	6 624 289	6 626 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-51 238	-51 238
31.12.2013	2 500	6 573 051	6 575 551

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Merekeskus 2013. aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

EHC Merekeskus OÜ ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet kuna seda teeb emaettevõtte Estnische HafenCity Partners OÜ.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud 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 intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringud võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Igal bilansipäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte 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 ettevõtte 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 kasulikele elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5 aastat

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 maksamise 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 ettevõtte 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 ja alates 1.01.2015 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

EHC Merekeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. emaettevõtet;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	0	14 389
Arvelduskon	758	6 104
Kokku raha	758	20 493

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 185	6 185		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 263	1 263		4
Muud nõuded	10 832	10 832		
Laenunõuded	10 246	10 246		
Intressinõuded	586	586		
Ettemaksed	564	564		
Tulevaste perioodide kulud	564	564		
Tagatisraha LHV Pank AS	117 000		117 000	
Muud nõuded	10 147	10 147		
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 991	28 991	117 000	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 131	6 131		
Ostjatelt laekumata arved	6 131	6 131		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 619	18 619		4
Muud nõuded	373	373		
Intressinõuded	373	373		
Ettemaksed	816	816		
Tulevaste perioodide kulud	816	816		
Tagatisraha LHV Pank AS	117 000		117 000	
Muud nõuded	6 762	6 762		
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 701	32 701	117 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		431		17
Käibemaks	1 263		18 619	
Üksikisiku tulumaks		6 405		7 700
Sotsiaalmaks		12 486		23 326
Kohustuslik kogumispension		385		461
Töötuskindlustusmaksed		715		1 119
Intress		149		611
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		4		5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 263	20 575	18 619	33 239

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	11 660	11 660
Kokku varud	11 660	11 660

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12494059	EHC Teenused OÜ	Eesti		0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
EHC Teenused OÜ	0	2 500	19 424	21 924
Kokku	0	2 500	19 424	21 924

Aastaruande esitamise ajaks on alustatud tütarettevõtte likvideerimist.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ümberklassifitseerimised	11 447 470	11 447 470
31.12.2013		
Soetusmaksumus	11 447 470	11 447 470
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	11 447 470	11 447 470

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 780 175
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 184 825
31.12.2012	10 965 000
Ümberklassifitseerimised	-10 965 000
31.12.2013	0

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	604 473	387 997
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	56 332	183 115

Juhatuse hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnata. Kinnisvarainvesteering kajastatakse alates 31.12.2013 soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	10 034	457 622	457 622	467 656
Muud ostud ja parendused	10 034	457 622	457 622	467 656
Amortisatsioonikulu	-689			-689
31.12.2012				
Soetusmaksumus	10 034	457 622	457 622	467 656
Akumuleeritud kulum	-689			-689
Jääkmaksumus	9 345	457 622	457 622	466 967
Ostud ja parendused		24 848	24 848	24 848
Amortisatsioonikulu	-2 007			-2 007
Ümberklassifitseerimised		-482 470	-482 470	-482 470
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega		-482 470	-482 470	-482 470
Muud muutused	-4 449			-4 449
31.12.2013				
Soetusmaksumus	3 967	0	0	3 967
Akumuleeritud kulum	-1 078			-1 078
Jääkmaksumus	2 889	0	0	2 889

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen juhatuse liikmelt	5 000	5 000			0%	EUR	tähtajatu
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	197 628	197 628			2%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	202 628	202 628					
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	1 654 156		1 654 156		5%	EUR	20.04.2015
LHV Pank AS	2 394 508		2 394 508		11%	EUR	19.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	4 048 664		4 048 664				
Laenukohustused kokku	4 251 292	202 628	4 048 664				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	1 633 156		1 633 156		5%	EUR	20.04.2015
LHV Pank AS	2 300 000		2 300 000		11%	EUR	19.05.2015
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	312 254		312 254		2%	EUR	19.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	4 245 410		4 245 410				
Laenukohustused kokku	4 245 410		4 245 410				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	38 470	38 470		
Võlad töövõtjatele	18 900	18 900		
Maksuvõlad	20 575	20 575		4
Muud võlad	381 036	148 054	232 982	
Intressivõlad	381 036	148 054	232 982	
Muud võlad emaettevõttele	338 456	338 456		
Muud kohustused	367	367		
Muud võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele	6 045	6 045		
Kokku võlad ja ettemaksed	803 849	570 867	232 982	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	35 698	35 698		
Võlad töövõtjatele	13 948	13 948		
Maksuvõlad	33 239	33 239		4
Muud võlad	152 818	60 818	92 000	
Intressivõlad	152 818	60 818	92 000	
Saadud ettemaksed	1 262	1 262		
Muud saadud ettemaksed	1 262	1 262		
Lepingutasu LHV Pank AS	145 000	145 000		
Muud võlad emaettevõttele	353 520	353 520		
Muud võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele	6 045	6 045		
Muud kohustused	92	92		
Kokku võlad ja ettemaksed	741 622	649 622	92 000	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 573 051	6 624 289
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 747 267	1 760 887
Kokku tingimuslikud kohustused	8 320 318	8 385 176

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 6 573 051 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Nordea Pank AS-lt saadud laenu tagatiseks on antud:

- ühishüpoteek konsolideerimisgrupi ettevõttega kokku summas 6240000 EUR;
- konsolideerimisgrupi ettevõttele antud garantii summas 5200000 EUR.

LHV Pank AS laenu tagatiseks on antud:

- pant ettevõtte osale;
- ühishüpoteek summale 2990000 EUR;
- Pant kinnistu Merekeskus suhtes sõlmitud rendi- ja/või üürilepingutest tulenevale nõudeõigusele;
- Estnische HafenCity AS garantii laenusumma ulatuses 2300000 eurot;
- OÜ BESTOK KINNISVARA garantii laenusumma ulatuses 2300000 eurot;
- Aorta Capital Trust OÜ garantii laenusumma ulatuses 2300000 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	638 571	450 898
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	638 571	450 898
Kokku müügitulu	638 571	450 898
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	638 571	450 898
Kokku müügitulu	638 571	450 898

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	7 184 825
Trahvid, viivised ja hüvitised	30	0
Kindlustushüvitis	4 245	2 365
Muud	1 375	53
Kokku muud äritulud	5 650	7 187 243

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Palgakulu	139 226	110 969
Sotsiaalmaksud	45 805	36 859
Töötuskindlustus	1 305	1 407
Kokku tööjõukulud	186 336	149 235
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	28

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Intressitulud	213	429
Intressitulu laenudelt	213	429
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	213	429

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Intressikulu laenudelt	344 816	230 468
Kokku intressikulud	344 816	230 468

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Lepingutasu	0	-345 000
Pangalaenu viivised	-10 417	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 417	-345 000

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estrische HafenCity AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		2 132 860		2 044 728
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 831	211 479	388	321 065
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 266		1 130

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			21 000	
Tütarettevõtjad		30 700		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4		11 703	126 329
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			5 000	

07.03.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja					1 756 500	123 344
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 629	12	136 000	136 000	509 254	197 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 694		16 850	8 000	16 300	16 300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	07.03.2012 - 31.12.2012
Arvestatud tasu	7 757	6 458

EHC Merekeskus OÜ 2013. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasud on välja toodud ilma sotsiaalkindlustusmaksudeta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2015

EHC Merekeskus OÜ (registrikood: 12245528) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Management board member	08.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Merekeskus OÜ ainuosanikule

Meid telliti auditeerima EHC Merekeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. See raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolu tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte juhtkond on kehtestanud auditi ulatusele piirangud keeldudes audiitorile esitamast järgmist informatsiooni:

- 1.finantsaruannete kuupäeva ja audiitori aruande kuupäeva vahel toimunud sündmuste kohta;
- 2.sündmuste kohta, mis on aluseks juhtkonna hinnangule majandusüksuse suutlikkusele jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- 3.seotud isikute ja nendega tehtud tehingute kohta.

Me ei suutnud alternatiivsete protseduuridega identifitseerida informatsiooni ja sündmusi, mille osas seati ettevõtte juhtkonna poolt auditi ulatusele piirangud.

Arvamuse avaldamisest loobumine

Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele. Seega ei avalda me arvamust kaasatud EHC Merekeskus OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39, Tallinn 11314

09.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Merekeskus OÜ (registrikood: 12245528) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	09.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 624 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 238
Kokku	6 573 051

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	638571	100.00%	Jah

Sidevahendid

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