

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EHC Lootsi OÜ

registrikood: 12246930

tänava/talu nimi, Lootsi tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

e-posti aadress: kristi.aulik@lootsi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

EHC Lootsi OÜ (reg.kood 12246930) 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, Lootsi ajaloolises kvartalis, aadressil Lootsi 8. Ettevõtte tegevus vastab EM TAK-i koodile 68201.

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

2021 a. peamisteks tegevuse märksõnadeks olid keskuse osaline parendamine ja alustasime mitmete suuremahuliste ehitus-ja renoveerimisprojektide ettevalmistamist, eesmärgiga muuta Lootsi keskust tuntumaks, atraktiivsemaks, suurendada müügitulu ja pikemas perspektiivis omaniku tulu.

Tulud, kulud ja kasum

2021. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 673 732 eurot. OÜ EHC Lootsi kahjum 2021 aastal moodustas 243 216 eurot.

Personal

OÜ EHC Lootsi puuduvad töötajad ning vajalikud teenused ostetakse alates 01.01.2017.a sisse teenuste korras

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Peamiseks eesmärgiks on enamuse Lootsi keskuse pindade väljarentimine, jätkata pooleliolevate ehitus-ja renoveerimistööde ettevalmistamisega ja realiseerimisega ning alustada järgmise kinnisvara arendamise etapiga, milleks meil on vajalik teostada detaiplaneering.

Suurendada Lootsi keskuse tuntust ja kasvatada külastajate arvu.

Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, hankijatele ja ettevõtte rentnikele ning töötajatele.

Olulisemad finantsnäitajad 2020 2019	2021	2020
Müügitulu EUR	673 732	1 066 549
Bilansimaht EUR	15 459 768	12 874 008
Müügitulu kasv %	- 36,8%	16,4%
Aruandeaasta kahjum EUR	243 216	2 832 142
Varade puhasrentaablus (ROA),%	2,0	22,0
Omakapitali rentaablus (ROE), %	5,0	51,0
Lühiajalise võla kattekordaja	2,67	0,68

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 \times 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{kasum } 2021 - \text{kasum } 2020) / \text{kasum } 2020 \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{varad}) \times 100$

ROE (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100$



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	538 024	172 123	2
Nõuded ja ettemaksed	615 400	104 294	3
Kokku käibevarad	1 153 424	276 417	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	837 591	837 591	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 858 222	11 760 000	5
Kokku põhivarad	13 695 813	12 597 591	
Kokku varad	14 849 237	12 874 008	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	347 928	6
Võlad ja ettemaksed	431 843	60 508	7
Kokku lühiajalised kohustised	431 843	408 436	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 489 950	6 843 474	6
Võlad ja ettemaksed	601 151	52 589	7
Kokku pikaajalised kohustised	9 091 101	6 896 063	
Kokku kohustised	9 522 944	7 304 499	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	4 830 463	4 830 463	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	736 546	-2 095 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 216	2 832 148	
Kokku omakapital	5 326 293	5 569 509	
Kokku kohustised ja omakapital	14 849 237	12 874 008	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	673 732	1 066 549	10
Muud äritulud	0	2 599 470	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 540	-81 800	
Mitmesugused tegevuskulud	-622 820	-478 135	12
Muud ärikulud	-26 450	-26 450	
Ärikasum (kahjum)	-31 078	3 079 634	
Intressitulud	18	0	
Intressikulud	-212 156	-248 223	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	737	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-243 216	2 832 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 216	2 832 148	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, väikeettevõtja lühendatud aruandlusena.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

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

Raha, 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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 tööeas. 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.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

EHC Lootsi OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	538 024	172 123
Kokku raha	538 024	172 123

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	122 932	122 932	0	0
Ostjatelt laekumata arved	122 932	122 932	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67 415	67 415	0	0
Laenunõuded	721 592	0	721 592	0
Muud nõuded	115 999	0	115 999	0
Intressinõuded	115 999	0	115 999	0
Ettemaksed	425 053	425 053		
Muud makstud ettemaksed	425 053	425 053		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 452 991	615 400	837 591	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	104 294	104 294	0	0
Ostjatelt laekumata arved	104 294	104 294	0	0
Laenunõuded	721 592	0	721 592	0
Muud nõuded	115 999	0	115 999	0
Intressinõuded	115 999	0	115 999	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	941 885	104 294	837 591	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	67 415	208 278	0	4 189
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	67 415	208 278	0	4 189

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 625 551
Ostud ja parendused	610 530
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 523 919
31.12.2020	11 760 000
Ostud ja parendused	1 098 222
31.12.2021	12 858 222

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 171 575	1 066 548
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 920	35 524

Ettevõtte omanduses olev kinnisvarainvesteering paikneb Tallinnas Lootsi 8 kinnistul. Kinnistu koosseisu kuuluvad 3- korruseline kaubanduskeskuse hoone, 2- korruseline kaubandus- ja büroohoone, 4- korruseline kaubandus- ja büroohoone ning 4- korruseline büroohoone. Seisuga 31.12.2020 hindas sõltumatu ekspert kinnistu turuväärtuseks 11 760 000 eurot. Aastal 2021 on tehtud suuremahulisi rekonstrueerimis ja ehitustöid, mille tõttu ei olnud bilansipäeva seisuga võimalik adekvaatselt kinnisvara turuväärtust hinnata. Ostude ja parenduste summa 1 098 222 eurot on oma iseloomult petamata ehitustööd.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	1 853 158	0	1 853 158	0	10%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 853 158	0	1 853 158	0			
Pikaajalised võlakirjad							
BigBank AS	6 636 792	0	6 636 792	0	3,6%	EUR	15.09.2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	6 636 792	0	6 636 792	0			
Laenukohustised kokku	8 489 950	0	8 489 950	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Pank AS	4 875 683	347 928	4 527 755	0	4,9% + euribor	EUR	31.03.2022
Laenud ettevõtetelt	2 315 719	0	2 315 719	0	10%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	7 191 402	347 928	6 843 474				
Laenukohustised kokku	7 191 402	347 928	6 843 474				

Laen on tagatud hüpoteegiga kinnistule Lootsi 8 Tallinn.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	223 565	223 565	0		
Maksuvõlad	208 278	208 278	0		4
Saadud ettemaksed	536 001	0	536 001		
Tulevaste perioodide tulud	536 001	0	536 001		
Tagatised üürile	65 150	0	65 150		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 032 994	431 843	601 151		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 319	56 319	0	0	
Maksuvõlad	4 189	4 189	0	0	4
Tagatised üürile	52 589	0	52 589	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 097	60 508	52 589		

Tulevaste perioodide tuludena ning lisas 3 muude makstud ettemaksetena on kajastatud edasimüügi eesmärgil ehitatava kinnisvara ehituse kulud.

Aastal 2021 on tulevikus võõrandatava ehitise osa eest tehtud ettemaksuarveid summas 1 497. 843 eurot. Nimetatud summast 961 842 eurot oli aastaaruande koostamise seisuga laekumata. Tulenevalt ettemaksu arve saaja finantsseisundist, hindas juhtkond laekumata summa ebatõenäoliseks, mistõttu nõuete ja kohustustena kajastatud tegelikult arveldatud summad.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	394 664	589 237
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	98 666	147 309
Kokku tingimuslikud kohustised	493 330	736 546

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	673 732	1 066 549
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	673 732	1 066 549
Kokku müügitulu	673 732	1 066 549
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	528 372	829 241
Muu kauba ja teenuste müük	145 360	237 308
Kokku müügitulu	673 732	1 066 549

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 523 919
Muud	0	75 551
Kokku muud äritulud	0	2 599 470

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	76 298	74 727
Elektrienergia	49 682	44 412
Soojusenergia	26 616	30 315
Mitmesugused bürookulud	18 576	15 389
Lähetuskulud	85 010	73 389
Riiklikud ja kohalikud maksud	26 450	26 450
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	20 272
Lepingutasud	3 800	7 306
Remondikulud	405 143	250 741
Väheväärtuslik kontoriinventaar	7 543	9 861
Kokku mitmesugused tegevuskulud	622 820	478 135

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	212 156	248 223
Kokku intressikulud	212 156	248 223

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estnische HafenCity OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	810 018	798 018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	454 626	29 573
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 274 644	837 591
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 853 158	2 274 458
Kokku laenukohustised	1 853 158	2 274 458
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	536 002	0
Kokku võlad ja ettemaksed	536 002	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	10 000	10 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	685 308	685 308	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 285	26 285	0
Kokku antud laenud	721 593	721 593	0

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja					0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 274 457	837 439	1 662 561	1 811 897	0
Kokku laenukohustised	2 274 457	837 439	1 662 561	1 811 897	0

MÜÜDUD	2021		2020		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 497 843			0
Kokku müüdid		1 497 843			0

OSTETUD	2021		2020		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 536		0	0	0
Kokku ostetud	231 536		0	0	0

Aastal 2021 on tulevikus võõrandatava ehitise osa eest tehtud ettemaksuarveid tegevjuhtkonnaga seotud ettevõttele summas 1 497 843 eurot. Nimetatud summast 961 842 eurot oli aastaaruande koostamise seisuga laekumata. Tulenevalt ettemaksu arve saaja finantsseisundist, hindas juhtkond laekumata summa ebatõenäoliseks, mistõttu nõuete ja kohustustena kajastatud tegelikult arveldatud summad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Juhatuse liige	14.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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. detsember 2021 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 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.

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 arvamust. 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 arvamuse 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/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

14. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	14.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	736 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 216
Kokku	493 330

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	673732	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kristi.aulik@lootsi.ee