

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EHC Lootsi OÜ

registrikood: 12246930

tänavanimi: Lootsi tn 8

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +499 3539848940

e-posti aadress: rainer@maroscheck.de

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 EMTAK-i koodile 68201.

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

2018. 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

2018. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 853 615 eurot. OÜ EHC Lootsi kasum 2018 aastal moodustas 467 989 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.

Seoses OÜ negatiivse omakapitaliga, tuleb negatiivse omakapitali kõrvaldamiseks kaaluda uute usaldusväärsemate investorite leidmist, mis võimaldaks tõsta reitingut krediitiasutuste ees ja vähendada intressikoormust ning omaniklaenu konverteerimist.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,05	0,24
Võlakordaja (%)	120 %	120%
Võla suhtarv (%)	-	-
Kapitaliseerituse kordaja	1,57	1,22

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 633	188 395	2
Nõuded ja ettemaksed	24 840	1 483 192	3
Varud	40 777	40 777	
Kokku käibevarad	248 250	1 712 364	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 392 315	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	8 550 000	8 000 000	5
Materiaalsed põhivarad	93 419	88 519	6
Kokku põhivarad	10 035 734	8 088 519	
Kokku varad	10 283 984	9 800 883	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 401 131	5 709 027	7
Võlad ja ettemaksed	52 434	1 332 028	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 453 565	7 041 055	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 832 053	5 281 213	7
Võlad ja ettemaksed	51 762	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	6 883 815	5 281 213	
Kokku kohustised	12 337 380	12 322 268	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 523 885	-2 135 417	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 989	-388 468	
Kokku omakapital	-2 053 396	-2 521 385	
Kokku kohustised ja omakapital	10 283 984	9 800 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	853 615	757 021	10
Muud äritulud	279 063	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 508	-318	
Mitmesugused tegevuskulud	-350 796	-389 124	12
Muud ärikulud	-38 984	-454 446	
Ärikasum (kahjum)	737 390	-86 867	
Intressitulud	2	3	
Intressikulud	-268 061	-284 643	14
Muud finantstulud ja -kulud	-1 342	-16 961	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	467 989	-388 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 989	-388 468	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2018. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, väikeettevõtja lühendatud aruandlusena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aastal 2018 klassifitseeriti lõpetamata ehituse summad põhivaradest kinnisvarainvesteeringute koosseisu. Korrigeeriti ka raamatupidamise aastaaruande algbilansi 31.12.2017 vastavaid näitajaid järgmiselt:

Kirje/algne summa/muutus/lõplik summa

Põhivara: 542 965.-/-454 446.-/88 519.-

Aruandeperioodi kasum: 65 978.-/-454 446.-/-388 468.-

Muud ärikulud: 0/-454 446.-/-454 446.-

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 õiglases väärtuses, 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 õiglases väärtuses, 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 õiglasel väärtusel.

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 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 remondikulud 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.

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 õiglasel väärtusel (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 ettevõtte 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 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 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:

- 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	182 633	188 395
Kokku raha	182 633	188 395

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 757	24 757	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 757	24 757	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83	83	0	0	4
Muud nõuded	1 392 315	0	1 392 315	0	
Laenunõuded	1 233 308	0	1 233 308	0	
Intressinõuded	159 007	0	159 007	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 417 155	24 840	1 392 315	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	70 417	70 417	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	64 646	64 646	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	5 771	5 771	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	467	467	0	0	4
Muud nõuded	1 412 157	1 412 157	0	0	
Laenunõuded	1 252 408	1 252 408	0	0	
Intressinõuded	159 749	159 749	0	0	
Ettemaksed	600	600	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	600	600	0	0	
muu	-449	-449	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 483 192	1 483 192	0	0	

Laenunõuete tingimused:

Seisuga 31.12.2018 laenulepingud tähtajaga 31.12.2023, intress 10% aastas, alusvaluuta euro

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 876	449	3 928
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83	0	0	0
Ettemaksukonto jääk			18	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83	8 876	467	3 928

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	8 000 000
Ostud ja parendused	454 446
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-454 446
31.12.2017	8 000 000
Ostud ja parendused	280 063
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	269 937
31.12.2018	8 550 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	739 341	654 546
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 539	40 894

Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2018.a. on määratud sõltumatu eksperdi hinnangu alusel.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	87 319				87 319
Akumuleeritud kulum	0				0
Jääkmaksumus	87 319				87 319
Ostud ja parendused	1 200				1 200
Muud ostud ja parendused	1 200				1 200
31.12.2017					
Soetusmaksumus	88 519				88 519
Akumuleeritud kulum	0				0
Jääkmaksumus	88 519				88 519
Ostud ja parendused			4 900	4 900	4 900
Muud ostud ja parendused			4 900	4 900	4 900
31.12.2018					
Soetusmaksumus	88 519	0	4 900	4 900	93 419
Akumuleeritud kulum	0	0		0	0
Jääkmaksumus	88 519	0	4 900	4 900	93 419

Seisuga 31.12.2018 on klassifitseeritud pooleliolev ehitus kinnisvarainvesteeringu alla, ning samuti on sellega seoses korrigeeritud 01.01.2018 kajastatud poolelioleva ehituse maksumust ning summa 454 446.- on kantud kinnisvarainvesteeringu alla.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
INordea Bank Abp, filiaal i Sverige	5 401 131	5 401 131			4,131%	EUR	31.03.2019
Lühiajalised laenud kokku	5 401 131	5 401 131					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	6 832 053	0	6 832 053	0	10%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	6 832 053	0	6 832 053	0			
Laenukohustised kokku	12 233 184	5 401 131	6 832 053	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea AB	5 709 027	5 709 027			EURIBOR+3,5%	EUR	19.11.2018
Lühiajalised laenud kokku	5 709 027	5 709 027					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	5 281 213	0	5 281 213		10%	EUR	30.06.2019
Pikaajalised laenud kokku	5 281 213		5 281 213				
Laenukohustised kokku	10 990 240	5 709 027	5 281 213				

Saadud laen on seotud osapoolte laen ning laenu tagatist seatud ei ole. Kinnistule Lootsi 8 Tallinn on seatud I järjekohale hüpoteek panga kasuks summas 9 230 000 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 498	35 498	0	0	
Maksuvõlad	8 876	8 876	0	0	4
Muud võlad	8 060	8 060	0	0	
Intressivõlad	8 060	8 060	0	0	
Tagatised/deposiidid üürile	51 762	0	51 762	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 196	52 434	51 762		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	81 284	81 284	0	0	
Maksuvõlad	3 928	3 928	0	0	4
Muud võlad	1 199 577	1 199 577	0	0	
Intressivõlad	1 199 577	1 199 577	0	0	
Tagatised/deposiit üürile	47 688	47 688	0	0	
muu	-449	-449	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 332 028	1 332 028	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	853 615	757 021
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	853 615	757 021
Kokku müügitulu	853 615	757 021
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	739 341	654 546
Muu kauba ja teenuste müük	114 274	102 475
Kokku müügitulu	853 615	757 021

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	269 937	0
Muud	9 126	0
Kokku muud äritulud	279 063	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	68 341	65 777
Elektrienergia	39 360	40 825
Soojusenergia	28 981	24 952
Mitmesugused bürookulud	81 679	70 918
Lähetuskulud	19 616	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	26 453	0
Lepingutasud	14 553	21 479
Haldusteenus	60 600	230 950
Muud	79 554	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	350 796	389 124

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Töötuskindlustus	0	0
Kokku tööjõukulud	0	0

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	268 061	284 643
Hoiuseintressid	0	0
Kokku intressikulud	268 061	284 643

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 933 761	0	3 938 761
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 359 026	541 507	1 378 126	545 007
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 289	2 356 784	23 289	1 129 082
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	5 000	0	0	10%	EUR	31.12.2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 100	0	3 500	10%	EUR	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	370 000	0	10%	EUR	31.12.2023

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	0	45 000	0	10%	EUR	30.06.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	680 000	0	10%	EUR	30.06.2019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000	0	0	0	0%	EUR	20.06.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	229 038	237 400	90 820

Lisa 16 Tegevuse järkuvus

EHC Lootsi OÜ omakapital on seisuga 31.12.2018 negatiivne ja kohustused ületavad käibevara. Omanikud on antud asjaolust teadlikud ning jooksval majandusaastal suudeti saavutada kokkulepped, et laenud millede maksetähtaeg oli ennist aastal 2019, on saanud pikendatud aastasse 2023.a, samuti on majandustegevus muutunud. Lähtudes 2017.a alustatud juurdeehitustest ning pindade sihtotstarbe muutmisest, on äriühingu tegevus jõudmas positiivse omakapitalini järgneva aasta-paari jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Juhatuse liige	04.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 1 392 tuh. eurot. Laenusaaajate finantsolukorrast tulenevalt on meie hinnangul laenu nõuete kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2018 madalam nende bilansilisest väärtusest.

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 8 550 tuh. eurot. 2018. a. kasumiaruandes on kajastatud kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest summas 270 tuh. eurot. Raamatupidamise aastaaruande algsaldodes seisuga 31. detsember 2017 ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist läbi viidud. Kuna kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31. detsember 2017 võib olla erinev bilansis kajastatust, siis ei avalda me arvamust 2018. a. kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse õigsuse kohta summas 270 tuh. eurot.

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2018 on negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Bilansipäeva seisuga ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 5 205 tuh. euro võrra. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi ettevõtte olla võimeline realiseerima oma varasid ja täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruanne ei avalikusta seda fakti täielikult.

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 kutsete arvestuseksptertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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.

Vastavalt eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude tõttu, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samadel põhjustel oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitada infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 auditiprotseduure 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 õiglase esitusviisi.

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

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoriretsepti tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

04. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	04.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 523 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 989
Kokku	-2 055 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	853615	100.00%	Jah

Sidevahendid

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