

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EHC Lootsi OÜ

registrikood: 12246930

tänava/talu nimi, Lootsi tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

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.

2016 a. peamiseks tegevuse märksõnadeks olid keskuse osaline parendamine ja alustasime mitmete suuremamahuliste ehitus-ja renoveerimisprojektide ettevalmistamist, eesmärgiga muuta Lootsi keskust tuntumaks, atraktiivsemaks, suurendada müügitulu ja pikemas perspektiivis omaniku tulu.

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 487 757 eurot. OÜ EHC Lootsi kasum 2016 aastal moodustas 1 184 207 eurot.

Personal

OÜ EHC Lootsi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 4 töötajat. 2016. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 19 393 eurot koos sotsiaalmaksudega.

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:

	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)		3,5
Võlakordaja (%)	%	149,07%
Võla suhtarv (%)	-	-
Kapitaliseerituse kordaja	-	-

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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	181 646	181 694	2
Nõuded ja ettemaksed	208 092	1 315 189	3
Kokku käibevarad	389 738	1 496 883	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 242 408	0	
Kinnisvarainvesteeringud	8 000 000	5 100 000	5
Materiaalsed põhivarad	87 319	261 940	
Kokku põhivarad	9 329 727	5 361 940	
Kokku varad	9 719 465	6 858 823	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	304 308	3 390 553	6
Võlad ja ettemaksed	1 308 193	937 930	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 612 501	4 328 483	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 239 881	5 847 464	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 239 881	5 847 464	
Kokku kohustised	11 852 382	10 175 947	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 319 624	-3 933 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 184 207	613 964	
Kokku omakapital	-2 132 917	-3 317 124	
Kokku kohustised ja omakapital	9 719 465	6 858 823	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	487 757	300 548	9
Muud äritulud	1 931 698	1 280 943	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-120 405	-6 626	
Mitmesugused tegevuskulud	-522 241	-287 717	11
Tööjõukulud	-19 393	-70 671	12
Muud ärikulud	0	-26 549	
Ärikasum (kahjum)	1 757 416	1 189 928	
Intressitulud	126 229	0	
Intressikulud	-699 438	-520 949	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-55 015	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 184 207	613 964	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 184 207	613 964	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2016. 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.

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

2013. a. aastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringut õiglasest väärtusest. 2014. a. aruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses tagasiulatuvalt kinnisvarainvesteeringu soetamisest alates. 2015. a. aastaaruandes ja edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglasest väärtusest, vastavalt finantseerijate nõudmisele.

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 tööeest. 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. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 ja alates 1.01.2015 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	181 646	181 694
Kokku raha	181 646	181 694

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	45 661	45 661	0	
Ostjatelt laekumata arved	45 661	45 661	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 082	2 082	0	4
Muud nõuded	1 402 157	159 749	1 242 408	
Laenunõuded	1 242 408	0	1 242 408	
Intressinõuded	159 749	159 749	0	
Ettemaksed	600	600	0	
Muud makstud ettemaksed	600	600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 450 500	208 092	1 242 408	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 710	7 710	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 710	7 710	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 549	32 549	0	
Muud nõuded	1 274 930	1 274 930	0	
Laenunõuded	1 241 408	1 241 408	0	
Intressinõuded	33 522	33 522	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 315 189	1 315 189	0	

Laenulepingud on sõlmitud kasutades alusvaluutat Euro, intressimääraga 10% ning tagastamise tähtajaga 30.06.2019.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 064	0	32 549	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	616
Sotsiaalmaks	0	0	0	1 290
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	22
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	73
Intress	0	0	0	3
Ettemaksukonto jääk	18		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 082	0	32 549	2 004

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 276 513
Ümberklassifitseerimised	3 823 487
31.12.2015	5 100 000
Ostud ja parendused	1 012 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 888 000
31.12.2016	8 000 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	422 442	271 922
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	44 356	28 626

Õiglase väärtus kinnisvarale on hinnatud sõltumatu eksperdi poolt.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Finance Estonia AS	5 987 976	304 308	5 683 668		EURIBOR+3,5%	EUR	19.11.2018
Laenud ettevõteltelt	4 556 213	0	4 556 213		10%	EUR	30.06.2019
Pikaajalised laenud kokku	10 544 189	304 308	10 239 881				
Laenukohustised kokku	10 544 189	304 308	10 239 881				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Finance Estonia AS	5 847 464	0	5 847 464		EURIBOR+3,5%	EUR	19.11.2018
Laenud ettevõteltelt	3 390 553	3 390 553	0		10%	EUR	30.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	9 238 017	3 390 553	5 847 464				
Laenukohustised kokku	9 238 017	3 390 553	5 847 464				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	36 979	36 979
Muud võlad	1 198 379	1 198 379
Intressivõlad	1 198 379	1 198 379
Tagatised/ Deposiit	72 835	72 835
Kokku võlad ja ettemaksed	1 308 193	1 308 193

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	124 428	124 428
Võlad töövõtjatele	5 860	5 860
Maksuvõlad	2 004	2 004
Muud võlad	789 586	789 586
Intressivõlad	789 586	789 586
Tagatised/ Deposiit	16 052	16 052
Kokku võlad ja ettemaksed	937 930	937 930

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	487 757	300 548
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	487 757	300 548
Kokku müügitulu	487 757	300 548
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	487 757	300 548
Muu kauba ja teenuste müük	0	0
Kokku müügitulu	487 757	300 548

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 888 000	1 276 513
Kindlustushüvitis	0	4 430
Muud	43 698	0
Kokku muud äritulud	1 931 698	1 280 943

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	75 714	63 901
Elektrienergia	60 909	47 004
Soojusenergia	14 805	11 944
Kütus	0	4 953
Mitmesugused bürookulud	121 481	149 763
Lähetuskulud	43 248	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 383	26 453
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	41 338	0
Lepingutasud	25 077	47 600
Haldusteenus	210 000	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	522 241	287 717

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	13 880	50 670
Sotsiaalmaksud	5 383	19 546
Töötuskindlustus	130	454
Kokku tööjõukulud	19 393	70 670
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	8

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	673 403	510 432
Hoiuseintressid	26 035	10 517
Kokku intressikulud	699 438	520 949

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 858 896	0	3 556 872
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 378 126	579 872	1 252 931	294 993
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 031	1 306 784	0	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	0	19 340	10%	EUR	30.06.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 000	0	243 000	0	10%	EUR	30.06.2019
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	942 000	0	10%	EUR	30.06.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	0	1 223 484	10%	EUR	30.06.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 221 408	71 408	210 500	0	10%	EUR	30.06.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	210 000	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.10.2017

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTI AULIK	Sisestaja	20.10.2017
Resolutsioon:	1	
RAINER PETER MAROSCHECK	Management board member	23.10.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

EHC Lootsi OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 1 402 tuh. eurot. Laenusaaajate finantsolukorrast tulenevalt võib laenuvõtte kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2016 meie hinnangul olla madalam nende bilansilisest väärtusest.

EHC Lootsi OÜ omakapital seisuga 31. detsember 2016 on negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Bilansipäeva seisuga ületavad EHC Lootsi OÜ lühiajalised kohustused käibevara 1 223 tuh. euro võrra. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärsed kahtlused EHC Lootsi OÜ suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla EHC Lootsi OÜ suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus.

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 arvestusekspertide 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 teatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 tegutsavana, 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.

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 arvamus. 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandame 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsavana. 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 arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsavana;
- 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 Kurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

01. november 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	01.11.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 319 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 184 207
Kokku	-2 135 417

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	487757	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estnische HafenCity AS	12216277	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (osa)

Sidevahendid

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