

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: EHC Lootsi OÜ

registrikood: 12246930

tänava/talu nimi, Lootsi tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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.

2015. 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

2015. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 300 548 eurot. OÜ EHC Lootsi kasum 2015 aastal moodustas 613 964 eurot.

Personal

OÜ EHC Lootsi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 8 töötajat. 2015. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 70 671 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 krediidiasutuste ees ja vähendada intressikoormust ning omaniklaenu konverteerimist.

Peamised finantssuhtarvud:

	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,5	2,5
Võlakordaja (%)	149,07%	191,50%
Võla suhtarv (%)	-	-
Kapitaliseerituse kordaja	-	2,13

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	181 694	277 092	2
Nõuded ja ettemaksed	1 315 189	122 962	3
Kokku käibevara	1 496 883	400 054	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	71 408	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 100 000	3 823 487	5
Materiaalne põhivara	261 940	1 200	6
Kokku põhivara	5 361 940	3 896 095	
Kokku varad	6 858 823	4 296 149	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 390 553	376 443	7
Võlad ja ettemaksed	937 930	569 792	8
Kokku lühiajalised kohustused	4 328 483	946 235	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 847 464	7 281 002	7
Kokku pikaajalised kohustused	5 847 464	7 281 002	
Kokku kohustused	10 175 947	8 227 237	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 933 588	2 968 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	613 964	-6 902 428	
Kokku omakapital	-3 317 124	-3 931 088	
Kokku kohustused ja omakapital	6 858 823	4 296 149	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	300 548	348 577	10
Muud äritulud	1 280 943	4 739	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 626	-82 733	
Mitmesugused tegevuskulud	-287 717	-197 243	12
Tööjõukulud	-70 671	-72 125	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-58 838	
Muud ärikulud	-26 549	-6 396 457	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 189 928	-6 454 080	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-2 500	
Intressikulud	-520 949	-463 966	15
Muud finantstulud ja -kulud	-55 015	18 118	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	613 964	-6 902 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	613 964	-6 902 428	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 189 928	-6 454 080	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	58 838	5
Muud korrigeerimised	-492 501	6 115 577	
Kokku korrigeerimised	-492 501	6 174 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 360	26 451	
Varude muutus	0	1 110	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-137 435	364 575	
Kokku rahavood äritegevusest	498 632	112 471	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-260 740	0	6
Antud laenud	-1 170 000	-4 544	
Antud laenude tagasimaksed	0	126 217	
Laekunud intressid	20 449	18 118	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 410 291	139 791	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 420 500	212 580	
Saadud laenude tagasimaksed	-116 874	-7 609	
Makstud intressid	-487 365	-463 966	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	816 261	-258 995	
Kokku rahavood	-95 398	-6 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	277 092	283 825	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-95 398	-6 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	181 694	277 092	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	2 968 840	2 971 340
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 500	2 968 840	2 971 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-6 902 428	-6 902 428
31.12.2014	2 500	-3 933 588	-3 931 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	613 964	613 964
31.12.2015	2 500	-3 319 624	-3 317 124

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2015. 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.

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.

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 akumuleeritud 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 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000 EUR

Finantskohustused

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 kuuluv 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	181 694	277 092
Kokku raha	181 694	277 092

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	4
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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	89 290	89 290	0	
Ostjatelt laekumata arved	116 002	116 002	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-26 712	-26 712	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	565	565	0	4
Muud nõuded	98 515	27 107	71 408	
Laenunõuded	80 646	9 238	71 408	
Intressinõuded	20 413	20 413	0	
Viitlaekumised	-2 544	-2 544	0	
Ettemaksed	6 000	6 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 000	6 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 370	122 962	71 408	

Antud laenude alusvaluuta on euro, intressimäär 10%, tähtaeg 30.06.2016.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	32 549	0	504	0
Üksikisiku tulumaks	0	616	0	1 292
Sotsiaalmaks	0	1 290	0	3 336
Kohustuslik kogumispension	0	22	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	164
Intress	0	3	0	76
Ettemaksukonto jääk			61	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 549	2 004	565	4 871

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 058 110	9 325 648	10 383 758
Akumuleeritud kulum	0	-117 675	-117 675
Jääkmaksumus	1 058 110	9 207 973	10 266 083
Amortisatsioonikulu	0	-58 838	-58 838
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 383 758	-6 383 758
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 058 110	2 941 890	4 000 000
Akumuleeritud kulum	0	-176 513	-176 513
Jääkmaksumus	1 058 110	2 765 377	3 823 487
Ümberklassifitseerimised	-1 058 110	-2 765 377	-3 823 487

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 276 513
Ümberklassifitseerimised	3 823 487
31.12.2015	5 100 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	271 922	300 180
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28 626	82 733

Lähtudes krediteerija nõudest on juhatusel olnud kohustus kajastada kinnisvarainvesteeringut õiglasest väärtuses, selleks on tellitud kinnisvara eksperdilt hindamisakt, millega on määratud kinnisvara raamatupidamislik õiglane väärtus.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	2 800	2 800	4 212	0	0	7 012
Akumuleeritud kulum	-933	-933	-1 056	0	0	-1 989
Jääkmaksumus	1 867	1 867	3 156	0	0	5 023
Amortisatsioonikulu	933	933	1 056	0	0	1 989
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1 600	-1 600	-4 212	0	0	-5 812
31.12.2014						
Soetusmaksumus	1 200	1 200	0	0	0	1 200
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 200	1 200	0	0	0	1 200
Ostud ja parendused	0	0	0	260 740	260 740	260 740
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				260 740	260 740	260 740
31.12.2015						
Soetusmaksumus	1 200	1 200	0	260 740	260 740	261 940
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 200	1 200	0	260 740	260 740	261 940

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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 ettevõtetelt	3 390 553	3 390 553	0		10%	EUR	30.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	9 238 017	3 390 553	5 847 464				
Laenukohustused kokku	9 238 017	3 390 553	5 847 464				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	17 391	17 391			10%	EUR	31.12.2015
Nordea Finance Estonia AS	359 052	359 052			EURIBOR+3,5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	376 443	376 443					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	2 825 716	0	2 825 716		10%	EUR	31.12.2017
Nordea Finance Estonia AS	4 455 286	0	4 455 286		EURIBOR+3,5%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	7 281 002	0	7 281 002				
Laenukohustused kokku	7 657 445	376 443	7 281 002				

Tagatised: Pant EHC Lootsi OÜ osadele (100%-le osade arvust),

Ühishüpoteek (II jrk, summas vähemalt 2 990 000 EUR); Hüpoteek (I jrk, summas vähemalt 2 990 000 EUR), Pant Kinnistu Lootsi suhtes sõlmitud rendi- ja/või üürile-pingutest tulenevale nõudeõigusele, EHC Merekeskus OÜ garantii Laenusumma ulatuses.

Nordea Pank AS-lt saadud pangalaen on seotud intressiswapi lepinguga.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	124 428	124 428	
Võlad töövõtjatele	5 860	5 860	
Maksuvõlad	2 004	2 004	4
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	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 778	21 778	
Võlad töövõtjatele	6 975	6 975	
Maksuvõlad	4 871	4 871	4
Muud võlad	480 185	480 185	
Intressivõlad	480 185	480 185	
Tagatisrahad	55 983	55 983	
Kokku võlad ja ettemaksed	569 792	569 792	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2500 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	300 548	348 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 548	348 577
Kokku müügitulu	300 548	348 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	300 548	347 735
Muu kauba ja teenuste müük	0	842
Kokku müügitulu	300 548	348 577

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 276 513	0
Kasum mitterahalisest sissemaksest	0	4 739
Kindlustushüvitis	4 430	0
Kokku muud äritulud	1 280 943	4 739

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	63 901	68 428
Elektrienergia	47 004	49 984
Soojusenergia	11 944	13 870
Kütus	4 953	4 574
Mitmesugused bürookulud	149 763	42 807
Riiklikud ja kohalikud maksud	26 453	26 453
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	59 555
Lepingutasud	47 600	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	287 717	197 243

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	50 670	53 443
Sotsiaalmaksud	19 546	18 299
Töötuskindlustus	454	383
Kokku tööjõukulud	70 670	72 125
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	8 602
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	797
Muud ärikulud	-26 549	3 300
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	0	6 383 758
Kokku muud ärikulud	-26 549	6 396 457

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	510 432	463 966
Hoiuseintressid	10 517	0
Kokku intressikulud	520 949	463 966

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud finantstulud ja -kulud	-55 015	18 118
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-55 015	18 118

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 556 872	0	3 227 532
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 252 931	294 993	91 539	67 161

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				1 223 484
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 221 408	71 408	210 500	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	139 238	0
Sidusettevõtjad	0	0	2 675	0	0	7 609
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	126 217	56 521	0

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

EHC Lootsi OÜ omakapital on seisuga 31.12.2015 negatiivne. Osanikud on antud asjaolust teadlikud ning peale aastaaruande kinnitamist on planeeritud korraldada üldkoosolek, kus päevakorras osakapitali suurendamine, et viia osakapital vastavusse seaduse nõuetega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.10.2016

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Management board member	20.10.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikele

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, 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). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

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

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

EHC Lootsi OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2015 on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 1 275 tuh. eurot. Laenusaaajate finantsolukorrast tulenevalt on laenukoostiste kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2015 meie hinnangul madalam nende bilansilisest väärtusest.

EHC Lootsi OÜ omakapital seisuga 31. detsember 2015 on negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Bilansipäeva seisuga ületavad EHC Lootsi OÜ lühiajalised kohustused käibevara 2 832 tuh. euro võrra. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust 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.

EHC Lootsi OÜ 2015. a. kasumiaruande kirje „Muud äritulud“ sisaldab kasumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 1 277 tuh. eurot. Raamatupidamise aastaaruande algsaldodes seisuga 31. detsember 2014 on kinnisvarainvesteering kajastatud bilansilises jääkmaksumuses. Nimetatud asjaolu tõttu võib aruandeaastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus sisaldada ka eelmiste perioodide muutusi.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt EHC Lootsi OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

26. oktoober 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.10.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 933 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	613 964
Kokku	-3 319 624

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300548	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rainer@maroscheck.de