

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014**ärinimi:** EHC Lootsi OÜ**registrikood:** 12246930

tänava/talu nimi, Lootsi tn 8

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kesklinna linnaosa

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +499 3539848940

e-posti aadress: rainer@maroscheck.de

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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.

2014. 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

2014. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 348 577 eurot. OÜ EHC Lootsi kahjum 2014 aastal oli 6 849 004 eurot, mis on tingitud kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtte muutusest.

Personal

OÜ EHC Lootsi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 8 töötajat. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 72 125 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 detaiplineering.

Suurendada Lootsi keskuse tuntust ja kasvatada külastajate arvu.

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

Peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,55	0,56
Võlakordaja (%)	189,15%	71,79%
Võla suhtarv (%)	212,16%	254%
Kapitaliseerituse kordaja	2,13	0,69

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	277 092	283 825	2
Nõuded ja ettemaksed	122 962	273 680	3
Varud	0	1 110	4
Kokku käibevara	400 054	558 615	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	71 408	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 823 487	10 266 083	6
Materiaalne põhivara	1 200	5 023	7
Kokku põhivara	3 896 095	10 271 106	
Kokku varad	4 296 149	10 829 721	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	376 443	359 126	8
Võlad ja ettemaksed	569 792	628 588	9
Kokku lühiajalised kohustused	946 235	987 714	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 281 002	6 870 667	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 281 002	6 870 667	
Kokku kohustused	8 227 237	7 858 381	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 968 840	3 404 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 902 428	-435 741	
Kokku omakapital	-3 931 088	2 971 340	
Kokku kohustused ja omakapital	4 296 149	10 829 721	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	348 577	279 047	12
Muud äritulud	4 739	28 562	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 733	-82 679	
Mitmesugused tegevuskulud	-197 243	-80 596	14
Tööjõukulud	-72 125	-71 476	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-58 838	-101 674	
Muud ärikulud	-6 396 457	-1 864	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	-6 454 080	-30 680	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-2 500	0	
Intressikulud	-463 966	-405 273	17
Muud finantstulud ja -kulud	18 118	212	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 902 428	-435 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 902 428	-435 741	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 454 080	-30 680	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	58 838	101 674	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 769	
Muud korrigeerimised	6 115 577	-7 186	
Kokku korrigeerimised	6 174 415	92 719	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 451	-19 904	
Varude muutus	1 110	1 131	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	364 575	74 515	
Kokku rahavood äritegevusest	112 471	117 781	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-102 481	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 000	7
Antud laenud	-4 544	-11 703	
Antud laenude tagasimaksed	126 217	123 500	
Laekunud intressid	18 118	0	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	139 791	13 316	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	212 580	56 200	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 609	-209 438	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	74	
Makstud intressid	-463 966	-214 576	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-258 995	-367 740	
Kokku rahavood	-6 733	-236 643	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	283 825	520 468	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 733	-236 643	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	277 092	283 825	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	3 421 349	3 423 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-335 944	-335 944
Muud muutused omakapitalis	0	-116 565	-116 565
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2014. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

EHC Lootsi OÜ aastaaruande koostamisel ei ole arvestatud kõiki juhatuse otsuseid ning kõigi saldode osas ei ole saadud kinnitusi, et kajastatud numbrid olid korrektsed. Seoses korrigeerimisega on muutunud eelnevate perioodide kasumi/kahjumi summa. Juhatuse otsustas juba aastal 2013 muuta kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtteid, kuid juhatuse otsus jäeti kajastamata aastaaruandes. Korrigeeriti aruande algsaldosid alljärgnevalt:

Algne	muutus	Korrigeeritud
Kinnisvarainvesteering	10 383 758 -117 675	10 266 083
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	3 421 349 -16 768	3 404 581
Aruande aasta kasum/kahjum	-335 944 99 797	-435 741
Põhivara kulum	-1 877 99 797	-101 674
Varud	0 1 110 1 110	

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjate kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

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 tagasiulatavalt kinnisvarainvesteeringu soetamisest alates.

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.

Olukorras, kus ei ole võimalik määrata kinnisvara õiglast väärtust, on vara kajastatud soetusmaksumuses ning arvestatud amortisatsiooni määras 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja 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.

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 kuulavas 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:

- 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	277 092	283 825
Kokku raha	277 092	283 825

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		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
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

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 909	56 909	
Muud nõuded	205 435	205 435	
Laenunõuded	197 628	197 628	
Intressinõuded	7 807	7 807	
Ettemaksed	6 641	6 641	
Tulevaste perioodide kulud	642	642	
Muud makstud ettemaksed	5 999	5 999	
Muud lühiajalised nõuded	4 695	4 695	
Kokku nõuded ja ettemaksed	273 680	273 680	

Laenuõuete tähtajad on 2015 ja 2016, alusvaluuta EUR ja intressimäär 10%.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	0	1 110
Puitmajad	0	1 110
Kokku varud	0	1 110

EHC Lootsi OÜ on soetanud müügi eesmärgil puitmajaks, mida on 5 tükki ning aruande koostamise seisuga on need müüdnud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	504	0	0	6 525
Üksikisiku tulumaks	0	1 292	0	2 309
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	146
Sotsiaalmaks	0	3 336	0	4 674
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	118
Töötuskindlustusmaksed	0	164	0	309
Intress	0	76	0	0
Ettemaksukonto jääk	61		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	565	4 871	0	14 081

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Amortisatsioonikulu	0	-117 675	-117 675
Ümberklassifitseerimised	1 058 110	9 325 648	10 383 758
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 180	238 654
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 733	82 678

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	2 800	2 800	7 060	531 277	531 277	541 137
Akumuleeritud kulum	-373	-373	-356			-729
Jääkmaksumus	2 427	2 427	6 704	531 277	531 277	540 408
Ostud ja parendused	0	0	0	102 481	102 481	102 481
Amortisatsioonikulu	-560	-560	-1 317	0	0	-1 877
Müügid	0	0	-2 231	0	0	-2 231
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-633 758	-633 758	-633 758
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-633 758	-633 758	-633 758
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Muu materiaalne põhivara	0	4 000
Kokku	0	4 000

Aruandeperioodil kanti materiaalsel põhivara maha summas 7 801 eurot (vara soetusmaksumus 5 812 eurot ja kulum summas 1 989 eurot).

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	17 391	17 391			10%	EUR	31.12.2015
Nordea Finance Estonia AS	359 052	359 052			EURIBOR+3,5%	EUR	31.12.2016
Muud võlad							
Lühiajalised laenud kokku	376 443	376 443					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	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				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõte	2 400 381		2 400 381		5%	EUR	20.04.2015
Nordea Pank AS	4 829 338	359 052	4 470 286		EURIBOR+ intressimarginal+3,5%	EUR	20.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	7 229 719	359 052	6 870 667				
Muud laenukohustused							
Arvelduskrediit	74	74	0				
Muud laenukohustused kokku	74	74	0				
Laenukohustused kokku	7 229 793	359 126	6 870 667				

Tagatised: Pant EHC Lootsi OÜ osadele (100%-le osade arvust), Ühishüpoteek (II jrk, summas vähemalt 2 990 000 EUR); Hüüpoteek (I jrk, summas vähemalt 2 990 000 EUR), Pant Kinnistu Lootsi suhtes sõlmitud rendi- ja/või üürile-pingutest tulenevale nõudeõigusele, Estnische HafenCity AS garantii Laenusumma ulatuses.

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	5
Muud võlad	480 185	480 185	
Intressivõlad	480 185	480 185	
Tagatisrahad	55 983	55 983	
Kokku võlad ja ettemaksed	569 792	569 792	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	56 332	56 332	
Võlad töövõtjatele	8 029	8 029	
Maksuvõlad	14 081	14 081	5
Muud võlad	274 599	274 599	
Intressivõlad	272 534	272 534	
Muud viitvõlad	2 065	2 065	
Tagatisrahad	40 929	40 929	
Kohustus emaettevõttele	223 530	223 530	
Kohustus konsolideerimisgrupi ettevõttele	11 088	11 088	
Kokku võlad ja ettemaksed	628 588	628 588	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	0	2 345 383
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	623 456
Kokku tingimuslikud kohustused	0	2 968 839

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 2 968 840 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Seisuga 31.12.2014 oli vaba omakapital negatiivne summas 3 877 664 eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	348 577	279 047
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	348 577	279 047
Kokku müügitulu	348 577	279 047
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	347 735	278 750
Muu kauba ja teenuste müük	842	297
Kokku müügitulu	348 577	279 047

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 769
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	26 793
Kasum mitterahalisest sissemaksest	4 739	0
Kokku muud äritulud	4 739	28 562

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	68 428	46 080
Elektrienergia	49 984	32 650
Soojusenergia	13 870	10 230
Kütus	4 574	3 200
Mitmesugused bürookulud	42 807	34 516
Riiklikud ja kohalikud maksud	26 453	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	59 555	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	197 243	80 596

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	53 443	52 760
Sotsiaalmaksud	18 299	18 267
Töötuskindlustus	383	449
Kokku tööjõukulud	72 125	71 476
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	8	10

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	8 602	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	797	0
Muud ärikulud	3 300	1 864
Kahjum kinnisvarainvesteeringu allahindlusest	6 383 758	0
Kokku muud ärikulud	6 396 457	1 864

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	463 966	405 273
Kokku intressikulud	463 966	405 273

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2014	2013
Lepingutasu	0	-1 155
Komisjonitasu		
Muud finantskulud	0	-3 674
Intressitulud	18 118	5 041
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 118	212

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Estnische HafenCity AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 227 532	0	2 824 775
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	91 539	67 161	205 434	11 461

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	0	7 763

EHC Lootsi OÜ 2013. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasud on välja toodud ilma sotsiaalkindlustusmaksudeta.
EHC Lootsi OÜ 2014. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

EHC Lootsi OÜ omakapital on seisuga 31.12.2014 negatiivne. Osanikud on antud asjaolust teadlikud ning peale aastaaruande kinnitamist on planeeritud korraldada üldkoosolek, kus päevakorras osakapitali suurendamine, et viia osakapital vastavusse seaduse nõuetega. Samuti on võimalik olemasolevad laenud konverteerida mitterahalise sissemaksena osakapitali koosseisu.

Osaühing on saavutanud kokkulepped laenuandjatega, ning kehtivaid laenulepinguid on juba pikendatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2015

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER PETER MAROSCHECK	Management board member	26.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikele

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 18, 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 arvnahtajate 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

Me ei saanud auditi käigus piisavat tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes kajastatud algsaldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2013 kajastatud summad moodustavad osa 2014. aasta kasumist ning 2014. aasta rahavoogudest.

2014. aasta kasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“ on kajastatud kahjum kinnisvarainvesteeringu allahindlusest summas 6 384 tuh. eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat tõendusmaterjali nimetatud kirje kajastamise õigsuse kohta. Tulenevalt selles ja eelnevas lõigus kirjeldatud asjaoludest, ei saa me avaldada arvamust 2014. aasta kasumiaruande ja rahavoogude kohta.

EHC Lootsi OÜ omakapital seisuga 31. detsember 2014 on negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Bilansipäeva seisuga ületavad EHC Lootsi OÜ lühiajalised kohustused käibevara 546 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.

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 2014 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. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 968 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 902 428
Kokku	-3 933 588

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	348577	100.00%	Jah

Sidevahendid

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