

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.03.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EHC Lootsi OÜ

registrikood: 12246930

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 12

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10148

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

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.

EHC Lootsi OÜ on asutatud 09.03.2012. ja 19.04.2012.a. omandas EHC Lootsi OÜ Lootsi 8, Tallinn asuva kinnisvara.

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

2012 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

2012. aastal moodustas OÜ EHC Lootsi müügitulu 194 952 eurot. OÜ EHC Lootsi kasumiks kujunes 3 421 349 eurot.

Personal

OÜ EHC Lootsi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 10 töötajat. 2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 53 703 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:

	2012
Puhasrentaablus (%)	1754,97%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,92
Võlakordaja (%)	69,35%
ROA (%)	30,6%
ROE (%)	99,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = (kohustused kokku / varad) *100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	09.03.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	520 468	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	48 278	0	3
Varud	1 131	0	5
Kokku käibevara	569 877	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	312 254	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	9 750 000	0	6
Materiaalne põhivara	540 408	0	7
Kokku põhivara	10 602 662	0	
Kokku varad	11 172 539	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	259 510	0	8
Võlad ja ettemaksed	359 197	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	618 707	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 129 983	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 129 983	0	
Kokku kohustused	7 748 690	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 421 349	0	
Kokku omakapital	3 423 849	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	11 172 539	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012	09.03.2012 - 09.03.2012	Lisa nr
Müügitulu	194 952	0	11
Muud äritulud	3 661 991	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 134	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-69 710	0	
Tööjõukulud	-53 703	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-729	0	7
Muud ärikulud	-626	0	
Ärikasum (kahjum)	3 671 041	0	
Finantstulud ja -kulud	-249 692	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 421 349	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 421 349	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012	09.03.2012 - 09.03.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 671 041	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	729	0	7
Muud korrigeerimised	-3 661 970	0	6
Kokku korrigeerimised	-3 661 241	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-227 766	0	3
Varude muutus	-1 131	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	54 495	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	-164 602	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-310 697	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 088 030	0	6
Antud laenud	-163 500	0	
Antud laenude tagasimaksed	33 500	0	
Laekunud intressid	1	0	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 528 726	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 680 006	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-298 088	0	
Makstud intressid	-155 022	0	14
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-15 600	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 211 296	0	
Kokku rahavood	517 968	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	517 968	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	520 468	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.03.2012	2 500	0	2 500
09.03.2012	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 421 349	3 421 349
31.12.2012	2 500	3 421 349	3 423 849

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EHC Lootsi 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, 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 ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindluses kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööest. 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20%
- Muu põhivara 20%

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 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu põhivara	5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende, tehtud erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid ning ettevõtlusega mitteseotud makseid.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012
Arvelduskontod	520 468
Kokku raha	520 468

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 378	10 378			
Ostjatelt laekumata arved	10 378	10 378			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 912	27 912			4
Muud nõuded	315 573	3 319	312 254		
Laenunõuded	312 254		312 254		
Intressinõuded	2 766	2 766			
Viitlaekumised	553	553			
Ettemaksed	6 669	6 669			
Tulevaste perioodide kulud	644	644			
Muud makstud ettemaksed	6 025	6 025			
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 532	48 278	312 254		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		333
Käibemaks	5 333	
Üksikisiku tulumaks		1 362
Sotsiaalmaks		2 960
Kohustuslik kogumispension		64
Töötuskindlustusmaksed		245
Ettemaksukonto jääk	22 579	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 912	4 964

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	1 131
Kokku varud	1 131

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	6 088 030
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 661 970
31.12.2012	9 750 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
09.03.2012						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	2 800	2 800	7 060	531 277	531 277	541 137
Muud ostud ja parendused	2 800	2 800	7 060	531 277	531 277	541 137
Amortisatsioonikulu	-373	-373	-356			-729
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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	2 351 581	0	2 351 581		5%	EUR	20.04.2015
Nordea Pank AS	5 037 912	259 510	4 778 402		EURIBOR+ intressimarginal+3,5%	EUR	20.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	7 389 493	259 510	7 129 983				
Laenukohustused kokku	7 389 493	259 510	7 129 983				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 780	34 780			
Võlad töövõtjatele	6 957	6 957			
Maksuvõlad	4 964	4 964			4
Muud võlad	82 056	82 056			
Intressivõlad	81 837	81 837			
Muud viitvõlad	219	219			
Kohustus emaettevõttele	224 395	224 395			
Kohustus konsolideerimisgrupi ettevõttele	6 045	6 045			
Kokku võlad ja ettemaksed	359 197	359 197			

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	3 421 334
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	909 469
Kokku tingimuslikud kohustused	4 330 803

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 3 421 334 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Saadud laen Nordea Pank ASilt tagatiseks on antud:

- ühishüpoteek konsolideerimisgrupi ettevõttega kokku summas 6240000 EUR;

- konsolideerimisgrupi ettevõtte garantii summas 5200000 EUR;
- pant ettevõtte osale;
- nõudeõigus ettevõtte pangakontole;
- nõudeõigus ettevõtte rendilepingutele.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	194 435
Saksamaa	517
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	194 952
Kokku müügitulu	194 952
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	194 952
Kokku müügitulu	194 952

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 661 970
Muud	21
Kokku muud äritulud	3 661 991

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012
Palgakulu	40 022
Sotsiaalmaksud	13 238
Töötuskindlustus	443
Kokku tööjõukulud	53 703
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	09.03.2012 - 31.12.2012
Intressitulud	2 767
Intressitulu laenudelt	2 766
Muud intressitulud	1
Intressikulud	-236 859
Intressikulu laenudelt	-236 859
Muud finantstulud ja -kulud	-15 600
Kokku finantstulud ja -kulud	-249 692

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		2 657 440
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	320 749	6 418
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 461

09.03.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	127 847	753			2 351 581	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		5 146	345 754	33 500	136 000	136 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 476					

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	09.03.2012 - 31.12.2012
Arvestatud tasu	6 458

EHC Lootsi OÜ 2012. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasud on välja toodud ilma sotsiaalkindlustus maksudeta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.08.2013

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 09.03.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO TRÄSS	Juhatuse liige	21.08.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHC Lootsi OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EHC Lootsi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EHC Lootsi OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39, Tallinn 11314

21.08.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EHC Lootsi OÜ (registrikood: 12246930) 09.03.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	21.08.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 421 349
Kokku	3 421 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 421 349
Kokku	3 421 349

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	194952	100.00%	Jah

Sidevahendid

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