

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: ECOBAY OÜ

registrikood: 11246402

tänava/talu nimi, Rävala pst 4/A. Laikmaa 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6663450

faks: +372 6663472

e-posti aadress: margus.linnamae@magnum.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Ettevõtte jätkuvus	15
Lisa 15 Tütarettevõtjate osad	15

Tegevusaruanne

OÜ Ecobay peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga.

2011. aasta veebruaris müüs OÜ Ecobay tütarettevõtja OÜ Kriisapõllu kala-ja vähikasvatus. 09.12.2010 sõlmitud jagunemiskava alusel läks 2011. aastal apteegitegevus OÜ-lt Ecobay üle OÜ-le Tondiraba Apteek. Vastavalt jagunemiskavale eraldusid OÜ-st Ecobay apteegitegevusega seotud varad ja kohustused OÜ-sse Tondiraba Apteek. Jagunemine registreeriti äriregistris 2011.a märtsis. OÜ Tondiraba Apteek müüdi müügilepingu alusel aprillis 2011. a.

Aruandeaastal jätkati Paljassaare põik 16 kinnistu arendamise ettevalmistustöödega. 2012. aastal koostati ja kooskõlastati kinnistu arendamiseks vajaliku detailplaneeringu dokumentatsiooni ning jätkati keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessiga. Järgnevalt on plaanis jõuda detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vastu võtmiseni ja avalikustamiseni.

2013. aastal planeerib ettevõtte jätkata tegevust põhitegevusalal. Olulisi investeeringuid selles aastal ei planeerita.

PEAMISED SUHTARVUD:	2012	2011
Omakapitali tootlikkus, % = puhaskasum/ omakapital (aasta keskmine)	-0,23	-0,78
Maksevalmiduse kordaja, % = raha ja pangakontod/ lühiajalised kohustused	0,17	0,05
Lühiajaliste kohustuste määr, % = lühiajalised kohustused/ kohustused kokku	5,67	19,18
Omakapitali osakaal, % = omakapital/ varad kokku	83,86	85,47

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	278	252	2
Nõuded ja ettemaksed	19 724	23 516	3
Kokku käibevara	20 002	23 768	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	17 341 035	17 050 000	4
Immateriaalne põhivara	1 719	1 825	5
Kokku põhivara	17 342 754	17 051 825	
Kokku varad	17 362 756	17 075 593	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	158 996	475 871	7
Kokku lühiajalised kohustused	158 996	475 871	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 157 454	2 005 066	6
Võlad ja ettemaksed	485 737	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 643 191	2 005 066	
Kokku kohustused	2 802 187	2 480 937	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 323	3 323	8
Registreerimata osakapital	37	37	8
Ülekurss	2 667 698	2 667 698	
Kohustuslik reservkapital	332	332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 923 266	12 036 836	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 087	-113 570	
Kokku omakapital	14 560 569	14 594 656	
Kokku kohustused ja omakapital	17 362 756	17 075 593	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	0	179 410	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-140 096	
Brutokasum (-kahjum)	0	39 314	
Turustuskulud	0	-38 287	
Üldhalduskulud	-9 164	-18 225	10
Muud äritulud	75	0	
Muud ärikulud	-24 998	-140 709	11
Ärikasum (kahjum)	-34 087	-157 907	
Finantstulud ja -kulud	0	44 337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 087	-113 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 087	-113 570	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-34 087	-157 907	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	228	219	5
Muud korrigeerimised	0	125 710	
Kokku korrigeerimised	228	125 929	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 792	-51 015	3
Varude muutus	0	37 485	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	32 737	63 017	7
Kokku rahavood äritegevusest	2 670	17 509	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-122	-1 040	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-154 910	-237 765	4
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	57 980	
Laekunud intressid	0	13	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-31	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-155 032	-183 343	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	171 488	185 644	6
Saadud laenude tagasimaksed	-19 100	-45 225	6
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	37	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	152 388	140 456	
Kokku rahavood	26	-25 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	252	25 630	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26	-25 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278	252	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 323	0	2 667 698	256	12 036 912	14 708 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-113 570	-113 570
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	37	0	0	0	37
Muutused reservides	0	0	0	76	-76	0
31.12.2011	3 323	37	2 667 698	332	11 923 266	14 594 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-34 087	-34 087
31.12.2012	3 323	37	2 667 698	332	11 889 179	14 560 569

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas nr 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECOBAY OÜ 2012. 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas ja kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta või maksumusega alates 1 000 eurot.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni. Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kasulikud eluead on järgmised:

Tarkvara kuni 4 aastat
Litsentsid kuni 5 aastat
Kaubamärgid kuni 10 aastat

Piiramatult kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

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 tuletisinstrumentid, 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tehta väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	278	252
Kokku raha	278	252

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	19 724	0	23 516	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 724	0	23 516	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	16 936 587
Ostud ja parendused	237 765
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-124 352
31.12.2011	17 050 000
Ostud ja parendused	291 035
31.12.2012	17 341 035

Juhtkond on hinnanud kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil ning kasutanud sõltumatu eksperdi analüüsi hinnangu kontrollimiseks ja kinnitamiseks. Juhtkonna hinnang tugineb juhtkonna koostatud äriplaani aastateks 2013-2023 ning eelmisel aastal koostatud eksperthinnangul nimetatud kinnisvarainvesteeringu kohta. Õiglane väärtus on leitud tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas ja diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Sõltumatu eksperdi analüüsist tuleneb hinnang kinnistu ruutmeetri turuhinna kohta vahemikus 30-50 eur, mis teeb kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vahemikuks 14.7-24.4 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2012 jääb eksperdi väljatoodud väärtuse vahemikku. Juhtkond ei ole seisuga 31.12.2012 kinnisvarainvesteeringu väärtust bilansis 17 341 tuhandest eurost kõrgemaks hinnanud, kuna olulisi muudatusi turusituatsioonis võrreldes eelmise aastaga ei ole toimunud ja juhtkonna hinnangul väljendab see kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31.12.2012.

Kinnisvarainvesteeringut ei ole välja renditud ja renditulu 2012. ja 2011. a ei ole saadud.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 229	1 229
Akumuleeritud kulum	-225	-225
Jääkmaksumus	1 004	1 004
Ostud ja parendused	1 040	1 040
Amortisatsioonikulu	-219	-219
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 269	2 269
Akumuleeritud kulum	-444	-444
Jääkmaksumus	1 825	1 825
Ostud ja parendused	122	122
Amortisatsioonikulu	-228	-228
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 391	2 391
Akumuleeritud kulum	-672	-672
Jääkmaksumus	1 719	1 719

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud kontserni emaettevõtjalt	2 157 454	0	2 157 454	0	6,5	EUR	31.12.2015	13
Pikaajalised laenud kokku	2 157 454	0	2 157 454	0				
Laenukohustused kokku	2 157 454	0	2 157 454	0				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud kontserni emaettevõtjalt	2 005 066	0	2 005 066	0	6,5	EUR	31.12.2015	13
Pikaajalised laenud kokku	2 005 066	0	2 005 066	0				
Laenukohustused kokku	2 005 066	0	2 005 066	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad teenuste eest kontserni ettevõtjatele	158 996	158 996	0	0	13
Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele	485 737	0	485 737	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	644 733	158 996	485 737	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 158	3 158	0	0	
Muud võlad	212	212	0	0	
Muud viitvõlad	212	212	0	0	
Võlad teenuste eest kontserni ettevõtjatele	122 890	122 890	0	0	13
Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele	349 611	349 611	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	475 871	475 871	0	0	

Intresside tasumise tähtaeg on 31.12.2015

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 323	3 323
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus eurodes: 3 074; 249		

31.12.2012. a. seisuga oli registreerimata osakapital summas 37 eurot.

22.01.2013. a äriregistri kandega konverteeriti osakapital eurodesse ja uueks osakapitali suuruseks on 3 360 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2012 moodustas 11 889 tuhat eurot (2011.a. 11 923 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksu kulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 392 tuhat eurot (31.detsembril 2011: 9 419 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 2 497 tuhat eurot (31.detsembril 2011: 2 504 tuhat eurot).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Eestis ettevõtja maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	0	3
Amortisatsioonikulu	228	219
Muud	3 850	8 385
Raamatupidamisteenus	4 550	4 294
Juriidilised kulud	36	322
Audiitorteenused	500	5 002
Kokku üldhalduskulud	9 164	18 225

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	124 352
Maamaks	24 998	14 999
Muud	0	1 358
Kokku muud ärikulud	24 998	140 709

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil osaühingus töötajaid palgal ei olnud ja töötasusid ei makstud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	MM Holdings B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	MM Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 802 187	0	2 477 567

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 844	0
2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	375 327	2 370

ECOBAY OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtjaid;

- c.teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaetevõtja teised tütaretevõtjad);
- d.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele ei ole makstud 2012. ja 2011. a tasusid.

Lisainfo kontsernisest kohustuste kohta on lisades 6 ja 7.

Ostud koosnevad intressidest, juhtimisteenusest ja muudest teenustest. Intressid on kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringu koosseisus.

Lisa 14 Ettevõtte jätkuvus

Seisuga 31.12.2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 139 tuhande euro võrra. Ecobay OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2013. aastal, kuna emaetevõtte kontserni poolt antava laenu (limiidiga 2,5 miljonit eurot) arvelt suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 15 Tütaretevõtjate osad

2011. aasta veebruaris müüs OÜ Ecobay tütaretevõtja OÜ Kriisapõllu kala-ja vähikasvatus. 09.12.2010 sõlmitud jagunemiskava alusel läks 2011. aastal apteegitegevus OÜ-lt Ecobay üle OÜ-le Tondiraba Apteek. Vastavalt jagunemiskavale eraldusid OÜ-st Ecobay apteegitegevusega seotud varad ja kohustused OÜ-sse Tondiraba Apteek. Jagunemine registreeriti äriregistris 2011.a märtsis. OÜ Tondiraba Apteek müüdi müügilepingu alusel aprillis 2011. a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2013

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS LINNAMÄE	Juhatuse liige	08.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ECOBAY OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat ECOBAY OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, milles on toodud ettevõtte varade mahust üle 99% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	08.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 923 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 087
Kokku	11 889 179
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 889 179
Kokku	11 889 179

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663450
Faks	+372 6663472
E-posti aadress	margus.linnamae@magnum.ee