

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: ECOBAY OÜ

registrikood: 11246402

aadress: Rävälä pst 4/A. Laikmaa 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6501901

e-posti aadress: legal@upi.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Negatiivne käibekapital	13

Tegevusaruanne

OÜ Ecobay peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga.

Aruandeaastal omandasid OÜ Ecobay 100% osaluse samasse kontserni kuuluvad UP Invest OÜ (7,5%) ja Axis UPI OÜ (92,5%).

Aruandeaastal jätkati Paljassaare põik 16 kinnistu arendamise ettevalmistustöödega. 2013. 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.

2014. aastal planeerib ettevõtte jätkata tegevust põhitegevusalal. Olulisi investeeringuid selles aastal ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2014. a tasu ei makstud.

PEAMISED SUHTARVUD:	2013	2012
Omakapitali tootlikkus, % = puhaskasum/ omakapital (aasta keskmise)	9,17	-0,23
Maksevalmiduse kordaja, % = raha ja pangakontod/ lühiajalised kohustused	1,24	0,17
Lühiajaliste kohustuste määr, % = lühiajalised kohustused/ kohustused kokku	0,95	5,67
Omakapitali osakaal, % = omakapital/ varad kokku	84,16	83,86

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	356	278	2
Nõuded ja ettemaksed	1 955	19 724	3
Kokku käibevara	2 311	20 002	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	18 958 492	17 341 035	4
Immateriaalne põhivara	1 479	1 719	5
Kokku põhivara	18 959 971	17 342 754	
Kokku varad	18 962 282	17 362 756	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	28 594	158 996	7
Kokku lühiajalised kohustused	28 594	158 996	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 974 485	2 157 454	6
Võlad ja ettemaksed	0	485 737	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 974 485	2 643 191	
Kokku kohustused	3 003 079	2 802 187	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 360	3 323	9
Registreerimata osakapital	0	37	
Ülekurs	2 667 698	2 667 698	
Kohustuslik reservkapital	332	332	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 889 179	11 923 266	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 398 634	-34 087	
Kokku omakapital	15 959 203	14 560 569	
Kokku kohustused ja omakapital	18 962 282	17 362 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üldhalduskulud	0	-9 164	
Muud äritulud	1 453 492	75	10
Muud ärikulud	-43 025	-24 998	11
Ärikasum (kahjum)	1 410 467	-34 087	
Intressikulud	-11 833	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 398 634	-34 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 398 634	-34 087	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 410 467	-34 087	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	240	228	5
Muud korrigeerimised	-1 453 492	0	4
Kokku korrigeerimised	-1 453 252	228	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 769	3 792	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-139 221	32 737	7
Makstud intressid	-622 533	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-786 770	2 670	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-122	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 183	-154 910	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 183	-155 032	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 022 485	171 488	6
Saadud laenude tagasimaksed	-2 205 454	-19 100	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	817 031	152 388	
Kokku rahavood	78	26	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278	252	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	78	26	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	356	278	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 398 634	1 398 634
Muud muutused omakapitalis	37	-37	0	0	0	0
31.12.2013	3 360	0	2 667 698	332	13 287 813	15 959 203

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas nr 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ecobay OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2013 alanud majandusaastast. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimikonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke (emaettevõtja ning emettevõtja omanikud), sidusettevõtjaid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h. emettevõtja teised tütarettevõtjad), ettevõtte juhatuse liikmeid, nende lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	356	278
Kokku raha	356	278

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 955	19 724
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 955	19 724

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	17 050 000
Ostud ja parendused	291 035
31.12.2012	17 341 035
Ostud ja parendused	163 965
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 453 492
31.12.2013	18 958 492

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 998	24 998

Kinnisvaraprojekti arendamine algas aastal 2005. Planeeringu kohaselt on arendusprojekt jagatud kolmeks osaks (A, B, C). Esimeses järgus arendatakse välja etapp C, mis hõlmab elukondlikku kinnisvara brutopinnaga 72 000 ruutmeetrit. Ehitus ja müügitegevus algab plaanikohaselt aastal 2015 ja lõpeb 2024. Arendusprojekti osad A ja B on plaanis müüa ehitusõigustena vastavalt aastal 2018 ja 2022. C-osa hindamisel on lähtutud juhtkonna poolt koostatud äriplaani diskonteeritud rahavoogudest. Etappide A ja B puhul on tehingu hinna aluseks arendamata maa ruutmeetri eelduslik turuhind. Arendusele A on detailplaneeringuga nähtud ette elamukrundid. Arendusele B on detailplaneeringuga nähtud ette ärihooned.

Kinnisvaraarenduse väärtuse hindamiseks on ettevõtte juhtkond koostatud äriplaani, mille rahavoogudes on arvestatud investeeringuid arendustegevuseks ja ehituseks ning ka hilisemat tulukomponenti (kas tulu korterite või maa müügist). Investeeringute planeerimisel on lähtutud praegustest ehitushindadest, mida on korrigeeritud vastavalt oodatavale ehitushindade muutusele lähiaastatel. Rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 12-15%.

Olulisemad kasutatud sisendid:

Korterite müügihind 1 300 - 1 600 EUR/m²

Arendusprojekti kruntide müügihind nüüdisväärtuses 40-60 EUR/m²

Ehitushind (hoone ilma infrastruktuurita) 800 - 900 EUR/m²

Objekti väärtuse osas on läbi viidud tundlikkuse analüüs, sõltuvalt sisendi muutusest kinnisvaraobjekti väärtus muutub järgmiselt: Diskontomäära tõstmisel 1 pp võrra vara väärtus langeb 1 190 tuhat EUR võrra

Ehitushinna tõstmisel 10% võrra vara väärtus langeb 4 890 tuhat EUR võrra
 Kruntide müügihinna langusel 10% võrra vara väärtus langeb 1 501 tuhat EUR võrra
 Elamispinna müügihinna langusel 10% võrra vara väärtus langeb 3 800 tuhat EUR võrra.

Kinnisvarainvesteeringut ei ole välja renditud ja renditulu 2013. ja 2012. a ei ole saadud.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
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
Amortisatsioonikulu	-240	-240
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 391	2 391
Akumuleeritud kulum	-912	-912
Jääkmaksumus	1 479	1 479

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt	2 974 485	0	2 974 485	0	Laenuandja keskmine intress + 3%	EUR	31.12.2017	12
Pikaajalised laenud kokku	2 974 485	0	2 974 485	0				
Laenukohustused kokku	2 974 485	0	2 974 485	0				

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

Seotud osapooltelt võetud laenu intress sõltub laenuandja saadud laenude kaalutud keskmisest intressist, laen on tagatiseta. Laenude kohta seotud osapooltelt vt. lisa 11.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 958	4 958	0	0	
Muud võlad	1 750	1 750	0	0	
Muud viitvõlad	1 750	1 750	0	0	
Võlad teenuste eest kontserni ettevõtjatele	13 068	13 068	0	0	12
Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele	8 818	8 818	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	28 594	28 594	0	0	

	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	12
Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele	485 737	0	485 737	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	644 733	158 996	485 737	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 360	3 323
Osade arv (tk)	1	2
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 oli 13 287 813 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 10 497 372 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 790 441 eurot.		

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 453 492	75	4
Kokku muud äritulud	1 453 492	75	

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Maamaks	24 998	24 998
Muud	18 027	0
Kokku muud ärikulud	43 025	24 998

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Axis Upi OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	MM Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	13 068	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 983 303	2 802 187
Kokku	2 996 371	2 802 187

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	47 202	0	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 750	3 022 485	2 205 454	
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	171 488	19 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 844	0	0	0

Kohustused seotud osapooltelt sisaldab OÜ'le Ecobay antud laenu summas 2 974 485 eurot (31.12.12: 2 157 454 eurot), tagasimaksetähtaeg 31.12.2017 a.

Seotud ettevõtetelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 145 615 eurot (2012.a. 136 125 eurot). Seotud osapooltelt võetud laenu intress sõltub laenuandja laenuportfelli kaalutud keskmisest intressist, laenu on tagatiseta. 2013 aastal oli OÜ Ecobay saadud laenude kaalutud keskmine intressimäär 4,44%.

Seotud osapoolte vahel toimunud ostud sisaldavad ainult teenuseid.

Lisainfo kontsernisest kohustuste kohta on lisades 6 ja 7.

Juhatusel liikmetele 2013. a tasu makstud ei ole.

Lisa 13 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 26 tuhande euro võrra. Ecobay OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2014. aastal. UP Invest OÜ on nõus Ecobay OÜ majandusraskuste korral juhatuse poolt vastava põhjendatud taotluse esitamisel Ecobay OÜ-d viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik Ecobay OÜ majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2014

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS LINNAMÄE	Juhatuse liige	14.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ecobay OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Ecobay OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 arv näitajate 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 esitluslaadi 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 2013 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

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

14. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	14.04.2014
LAURI PAST	Vandeaudiitor	14.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 889 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 398 634
Kokku	13 287 813
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 287 813
Kokku	13 287 813

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 889 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 398 634
Kokku	13 287 813
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 287 813
Kokku	13 287 813

Osanike otsusega 27. juunist 2014.a. otsustati kasum jätta jaotamata.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501901
E-posti aadress	legal@upi.ee