

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** ECOBAY OÜ

**registrikood:** 11246402

**aadress:** Rävälä pst 4/A. Laikmaa 15

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10143

**telefon:** +372 6501901

**faks:** +372 6663472

**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                              | 8  |
| 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               | 12 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad | 12 |
| Lisa 9 Osakapital                        | 13 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                    | 13 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                 | 13 |
| Lisa 12 Negatiivne käibekapital          | 14 |
| Aruande allkirjad                        | 15 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 16 |

## Tegevusaruanne

Ecobay peamiseks tegevusalaks on suuremahulise kinnisvaraarendusprojekti elluviimine Tallinnas Paljasaares.

2015 aastal jätkati huvigruppidega ning kaasatud osapooltega konsultatsioone ning tegevusi eesmärgiga saavutada detailplaneeringu vastuvõtmine planeerimisprotsessis.

Juhatuse liikmetele 2015. a tasu ei makstud.

| PEAMISED SUHTARVUD:                                                               | 2015  | 2014  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Omakapitali tootlikkus, % =<br>puhaskasum/ omakapital (aasta<br>keskmine)         | -1,40 | -1,51 |
| Maksevalmiduse kordaja, % = raha<br>ja pangakontod/ lühiajalised<br>kohustused    | 0,31  | 0,04  |
| Lühiajaliste kohustuste määr, % =<br>lühiajalised kohustused/ kohustused<br>kokku | 2,44  | 6,18  |
| Omakapitali osakaal, % =<br>omakapital/ varad kokku                               | 81,76 | 82,91 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015        | 31.12.2014        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 265               | 88                | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 291             | 1 330             | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 556</b>      | <b>1 418</b>      |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 18 958 492        | 18 958 492        | 4       |
| Immateriaalne põhivara                       | 999               | 1 239             | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>18 959 491</b> | <b>18 959 731</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>18 961 047</b> | <b>18 961 149</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 84 299            | 200 389           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>84 299</b>     | <b>200 389</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 3 373 980         | 3 040 330         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>3 373 980</b>  | <b>3 040 330</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 458 279</b>  | <b>3 240 719</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 360             | 3 360             | 9       |
| Ülekurss                                     | 2 667 698         | 2 667 698         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 332               | 332               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 13 049 040        | 13 287 813        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -217 662          | -238 773          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>15 502 768</b> | <b>15 720 430</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>18 961 047</b> | <b>18 961 149</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015            | 2014            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Muud ärikulud                               | -44 789         | -57 391         | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-44 789</b>  | <b>-57 391</b>  |         |
| Intressikulud                               | -172 873        | -181 382        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-217 662</b> | <b>-238 773</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-217 662</b> | <b>-238 773</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015            | 2014           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -44 789         | -57 391        |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 240             | 240            | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>240</b>      | <b>240</b>     |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 39              | 625            | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -229            | -9 587         | 7       |
| Makstud intressid                                     | -288 734        | 0              | 7,11    |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-333 473</b> | <b>-66 113</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                |         |
| Saadud laenud                                         | 333 650         | 65 845         | 11      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>333 650</b>  | <b>65 845</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>177</b>      | <b>-268</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 88              | 356            | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>177</b>      | <b>-268</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 265             | 88             | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2013</b>              | 3 360                       | 2 667 698 | 332                          | 13 287 813                  | 15 959 203 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | -238 773                    | -238 773   |
| <b>31.12.2014</b>              | 3 360                       | 2 667 698 | 332                          | 13 049 040                  | 15 720 430 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | -217 662                    | -217 662   |
| <b>31.12.2015</b>              | 3 360                       | 2 667 698 | 332                          | 12 831 378                  | 15 502 768 |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 9.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Ecobay OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. 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.

#### 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. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014.a 21/79).

#### Seotud osapooled

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

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod    | 265        | 88         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>265</b> | <b>88</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 1 291        | 1 330        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 291</b> | <b>1 330</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |            |
|-------------------------|------------|
|                         |            |
| <b>31.12.2014</b>       | 18 958 492 |
| <b>31.12.2015</b>       | 18 958 492 |

|                                                 | 2015   | 2014   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| 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 müügitgevus algab plaanikohaselt aastal 2017 ja lõpeb 2026. Arendusprojekti osad A ja B on plaanis müüa ehitusõigustena vastavalt aastal 2020 ja 2024. 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/m<sup>2</sup>

Arendusprojekti kruntide müügihind nüüdisväärtuses 44-51 EUR/m<sup>2</sup>

Ehitushind (hoone ilma infrastruktuurita) 958 EUR/m<sup>2</sup>

Objekti väärtuse osas on läbi viidud tundlikkuse analüüs, sõltuvalt sisendi muutusest kinnisvaraobjekti väärtus muutub järgmiselt:

Diskontomäära tõstmisel 1 pp võrra vara väärtus langeb 1 205 tuhat EUR võrra

Ehitushinna tõstmisel 10% võrra vara väärtus langeb 4 888 tuhat EUR võrra

Kruntide müügihinna langusel 10% võrra vara väärtus langeb 1 504 tuhat EUR võrra

Elamispinna müügihinna langusel 100 EUR/m<sup>2</sup> võrra vara väärtus langeb 3 798 tuhat EUR võrra.

Kinnisvarainvesteeringut ei ole välja renditud ja renditulu 2015. ja 2014. a ei ole saadud.

## Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid | Kokku  |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>31.12.2013</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -912                                                       | -912   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 479                                                      | 1 479  |
|                     |                                                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -240                                                       | -240   |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2014</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -1 152                                                     | -1 152 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 239                                                      | 1 239  |
|                     |                                                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -240                                                       | -240   |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2015</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -1 392                                                     | -1 392 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 999                                                        | 999    |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                  |             |             |         |
| Seotud osapooltelt               | 3 373 980  | 0                                 | 3 373 980           | 0           | Laenuandja keskmine intress + 3% | EUR         | 31.12.2018  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 373 980  | 0                                 | 3 373 980           | 0           |                                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 3 373 980  | 0                                 | 3 373 980           | 0           |                                  |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                                  |             |             |         |
|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                  |             |             |         |
| Seotud osapooltelt               | 3 040 330  | 0                                 | 3 040 330           | 0           | Laenuandja keskmine intress + 3% | EUR         | 31.12.2017  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 040 330  | 0                                 | 3 040 330           | 0           |                                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 3 040 330  | 0                                 | 3 040 330           | 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)

|                                               | 31.12.2015    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                               |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud võlad                                    | 1 500         | 1 500                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                                | 1 500         | 1 500                             | 0                   | 0           |         |
| Võlad teenuste eest kontserni ettevõtjatele   | 8 460         | 8 460                             | 0                   | 0           | 11      |
| Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele | 74 339        | 74 339                            | 0                   | 0           | 11      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>              | <b>84 299</b> | <b>84 299</b>                     |                     |             |         |

  

|                                               | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                               |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud võlad                                    | 1 500          | 1 500                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                                | 1 500          | 1 500                             | 0                   | 0           |         |
| Võlad teenuste eest kontserni ettevõtjatele   | 8 688          | 8 688                             | 0                   | 0           | 11      |
| Võlad intresside eest kontserni ettevõtjatele | 190 201        | 190 201                           | 0                   | 0           | 11      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>              | <b>200 389</b> | <b>200 389</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2015        | 31.12.2014        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 10 265 102        | 10 439 232        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 2 566 276         | 2 609 808         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>12 831 378</b> | <b>13 049 040</b> |

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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)

|                                                                            | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                 | 3 360      | 3 360      |
| Osade arv (tk)                                                             | 1          | 1          |
| Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 oli 12 831 378 eurot. |            |            |
| Täiendav informatsioon dividendide väljamaksmise kohta on toodud lisas 8.  |            |            |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2015          | 2014          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Maamaks                    | 24 998        | 24 998        |
| Muud                       | 19 791        | 32 393        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>44 789</b> | <b>57 391</b> |

## Lisa 11 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

|                                                          | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | Kohustused       | Kohustused       |
| Emaettevõtja                                             | 7 260            | 5 808            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 449 519        | 3 233 411        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>3 456 779</b> | <b>3 239 219</b> |

| 2015                                                     | Ostud   | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Emaettevõtja                                             | 14 520  | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 175 273 | 333 650       |
|                                                          |         |               |
| 2014                                                     | Ostud   | Saadud laenud |
| Emaettevõtja                                             | 26 129  | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 183 782 | 65 845        |

Kohustused seotud osapooltele sisaldab OÜ'le Ecobay antud laenu summas 3 373 980 eurot (31.12.14: 3 040 330 eurot), tagasimaksetähtaeg 31.12.2018 a.

Seotud ettevõtetelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 172 873 eurot (2014.a. 181 382 eurot).

Seotud osapooltelt võetud laenu intress sõltub laenuandja laenuportfelli kaalutud keskmisest intressist, laen on tagatiseta. 2015 aastal oli OÜ Ecobay saadud laenude keskmine intressimäär 5,47% (2014 6,04%).

Seotud osapoolte vahel toimunud ostud sisaldavad ainult teenuseid.

Lisainfo kontsernisestest kohustuste kohta on lisades 6 ja 7.

Juhatuse liikmetele 2015. a tasu makstud ei ole.

## Lisa 12 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 83 tuhande euro võrra. Ecobay OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2016. 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: 07.04.2016

**ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RENÉ TEIMANN       | Juhatuse liige     | 07.04.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ecobay OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Ecobay OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 arvnaõtjate 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 2015 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.

Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

7. aprill 2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 07.04.2016           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 13 049 040        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -217 662          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>12 831 378</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 12 831 378        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>12 831 378</b> |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Telefon         | +372 6501901 |
| Faks            | +372 6663472 |
| E-posti aadress | legal@upi.ee |