

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** ECOBAY OÜ

**registrikood:** 11246402

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10143

**telefon:** +372 6501901

**faks:** +372 6663472

**e-posti aadress:** legal@upi.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud          | 7  |
| Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad          | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad | 9  |
| Lisa 6 Osakapital                        | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                  | 10 |
| Aruande allkirjad                        | 11 |
| Vandeauditori aruanne                    | 12 |

## Tegevusaruanne

Ecobay peamiseks tegevusalaks on suuremahulise kinnisvaraarendusprojekti elluviimine Tallinnas Paljasaares.

2017 aastal jätkati huvigruppidega ning kaasatud osapooltega konsultatsioone ning tegevusi eesmärgiga saavutada detailplaneeringu vastuvõtmine planeerimisprotsessis.

Juhatuse liikmetele 2017. a tasu ei makstud.

| PEAMISED SUHTARVUD:                                                               | 2017    | 2016    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Omakapitali tootlikkus, % =<br>puhaskasum/ omakapital (aasta<br>keskmise)         | -1,55 % | -1,50 % |
| Maksevalmiduse kordaja = raha ja<br>pangakontod/ lühiajalised kohustised          | 0,01    | 0,03    |
| Lühiajaliste kohustiste määr, % =<br>lühiajalised kohustised/ kohustised<br>kokku | 1,8 %   | 0,54 %  |
| Omakapitali osakaal, % =<br>omakapital/ varad kokku                               | 79,28 % | 80,52 % |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 957               | 675               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 464               | 1 885             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 421</b>      | <b>2 560</b>      |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 18 963 154        | 18 961 241        | 2       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 520               | 759               | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>18 963 674</b> | <b>18 962 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>18 965 095</b> | <b>18 964 560</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 71 189            | 19 771            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>71 189</b>     | <b>19 771</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 3 859 080         | 3 676 480         | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 859 080</b>  | <b>3 676 480</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 930 269</b>  | <b>3 696 251</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 360             | 3 360             | 6       |
| Ülekurss                                     | 2 667 698         | 2 667 698         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 332               | 332               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 596 920        | 12 831 378        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -233 484          | -234 459          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>15 034 826</b> | <b>15 268 309</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>18 965 095</b> | <b>18 964 560</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017            | 2016            |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Muud ärikulud                               | -30 246         | -44 798         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-30 246</b>  | <b>-44 798</b>  |
| Intressikulud                               | -203 238        | -189 661        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-233 484</b> | <b>-234 459</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-233 484</b> | <b>-234 459</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ecobay OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte avaldab väikeettevõtte lühendatud aruandevormi.

### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis 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. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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.

Bilansis kajastuvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumise edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

**Seotud osapooled**

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud), 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |            |
|-------------------------|------------|
|                         |            |
| <b>31.12.2015</b>       | 18 958 492 |
| Ostud ja parendused     | 2 749      |
| <b>31.12.2016</b>       | 18 961 241 |
| Ostud ja parendused     | 1 913      |
| <b>31.12.2017</b>       | 18 963 154 |

|                                                 | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 24 998      | 25 038      |

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 siis kui detailplaneering on kehtestatud. 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 aruandeperioodil:

Korterite müügihind 1 500 - 1 700 EUR/m<sup>2</sup>

Arendusprojekti kruntide müügihind nüüdsväärtuses 64-100 EUR/m<sup>2</sup>

Ehitushind (hoone ilma infrastruktuurita) 956 - 1 246 EUR/m<sup>2</sup>

Objektide väärtuse osas on seisuga 31. detsember 2017 läbi viidud tundlikkuse analüüs. Summad näitavad vastava varade grupi väärtuse muutust sõltuvalt sisendi muutusest tabeli teises veerus näidatud ulatuses.

| Sisend                            | Sisendi muutuse ulatus  | Vara väärtuse muutus EUR |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Diskontomäär                      | +1 pp                   | -1 545                   |
| Lõppväärtuse kapitaliseerimismäär | +1 pp                   | -335                     |
| Ehitushind                        | +10%                    | -5 429                   |
| Kruntide müügihind                | -10%                    | -1 504                   |
| Elamispinna müügihind             | -100 eur/m <sup>2</sup> | -3 757                   |
| Rendihind -10%                    | -10%                    | -561                     |

Kinnisvarainvesteeringut ei ole välja renditud ja renditulu 2017. ja 2016. a ei ole saadud.

### Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                                                            | Kokku  |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid |        |
| <b>31.12.2015</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -1 392                                                     | -1 392 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 999                                                        | 999    |
|                     |                                                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -240                                                       | -240   |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2016</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -1 632                                                     | -1 632 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 759                                                        | 759    |
|                     |                                                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -239                                                       | -239   |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 391                                                      | 2 391  |
| Akumuleeritud kulum | -1 871                                                     | -1 871 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 520                                                        | 520    |



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                  |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |                                  |             |             |
| Seotud osapooltelt                   | 3 859 080  | 0                                | 3 859 080           | 0           | Laenuandja keskmine intress + 3% | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 3 859 080  | 0                                | 3 859 080           | 0           |                                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 3 859 080  | 0                                | 3 859 080           | 0           |                                  |             |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                  |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                                  |             |             |
| Seotud osapooltelt               | 3 676 480  | 0                                | 3 676 480           | 0           | Laenuandja keskmine intress + 3% | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 676 480  | 0                                | 3 676 480           | 0           |                                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 676 480  | 0                                | 3 676 480           | 0           |                                  |             |             |

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 9 890 748         | 10 077 535        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 2 472 687         | 2 519 384         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>12 363 435</b> | <b>12 596 919</b> |

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 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 360      | 3 360      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                            | 1          | 1          |
| <p>Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 oli 12 363 435 eurot (2016 a 12 596 919 eurot).</p> <p>Osad on 92,5% ulatuses panditud UP Invest OÜ laenude jaoks.</p> <p>Täiendav informatsioon võimalike dividendide väljamaksmise kohta on toodud lisas 5.</p> |            |            |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Axis Upi OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti       |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | MM Grupp OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 0          | 0          | 0          | 1 452      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 3 928 768  | 0          | 3 693 058  |
| Kokku                                                    | 0          | 3 928 768  | 0          | 3 694 510  |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2017    |        | 2016    |        |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                          | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                             | 0       | 0      | 14 520  | 0      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 205 438 | 0      | 190 661 | 0      |

Seotud ettevõtetelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 203 238 eurot (2016.a. 189 661 eurot). Seotud osapooltelt võetud laenu intress sõltub laenuandja laenuportfelli kaalutud keskmisest intressist, laenu on tagatiseta. 2017 aastal oli OÜ Ecobay saadud laenude keskmine intressimäär 5,38% (2016 5,35%).

Seotud osapoolte vahel toimunud ostud sisaldavad teenuseid ja laenudelt arvestatud intresse.

Lisainfo kontsernisestest kohustustest kohta on lisas 4.

Juhatuse liikmetele 2017. a tasu makstud ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2018

**ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RENÉ TEIMANN       | Juhatuse liige     | 10.05.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ecobay OÜ osanikele

### Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Ecobay OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide etikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 2, 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 arvamus osas.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infote, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

11. mai 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

ECOBAY OÜ (registrikood: 11246402) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 11.05.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 12 596 920        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -233 484          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>12 363 436</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 12 363 436        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>12 363 436</b> |

## Sidevahendid

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