

360227

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01.07.2009

KRISTEL LEN
.....

EEREIT Holding 2 OÜ

Majandusaasta aruanne

31.03.2008-31.12.2008

EEREIT Holding 2 OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

Eesti

Tel (372) 6 802 630

Fax (372) 6 802 631

E-mail: info@gildrealestate.com

Reg.nr. 11488186

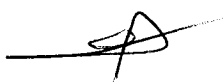


EEREIT Holding 2 OÜ

Majandusaasta aruanne 31.03.2008-31.12.2008

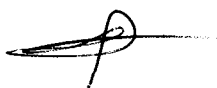
Ärinimi	EEREIT Holding 2 OÜ
Äriregistri number	11488186
Juriidiline aadress	Tartu mnt 2, 10145 Tallinn
Telefon	(372) 6 802 630
Faks	(372) 6 802 631
Põhitegevusala	Investeerimine väärtpaberitesse (EMTAK kood 64301)
Juhatus	Urmas Laur Jaanus-Janek Juss Andris Kovalcuks

Majandusaasta aruanne koosneb raamatupidamise aastaaruandest, tegevusaruandest, ja kahjumi katmise ettepanekust.



Sisukord

EEREIT Holding 2 OÜ tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Tütarettevõtted	12
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 5. Omakapitali osaühingus	13
Kahjumi katmise ettepanek.....	14
EEREIT Holding 2 OÜ juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele	15



EEREIT Holding 2 OÜ tegevusaruanne

EEREIT Holding 2 OÜ põhitegevuseks on pikaajaline investeerimine väärtpaberitesse ja nende hoidmine väärtuse kasvu eesmärgil.

Ettevõtte asutamisel 31.03.2008 saadi mitterahalise sissemakse teel 100% osalus Bulgaaria ettevõttes Delta Marina EOOD ja Poola ettevõttes Milo Investments S.p o.o. Lisaks saadi veel 1 241 003 Vladaja OÜ võlakirja. Kõik mainitud ettevõtted tegelevad kinnisvara halduse ja arendusega.

Ettevõttes aktiivset majandustegevust ei toimu, muudatusi pole planeeritud ka 2009. aastaks.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 3 liiget. Juhatus liikmetele juhatus liikme tasusid makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötajat.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud EEREIT Holding 2 OÜ 31.03.-31.12.2008 raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- EEREIT Holding 2 OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kuupäev

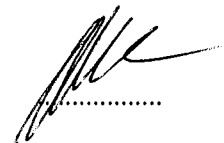
Allkiri

Juhatus:

Juhatuseliige

Urmas Laur

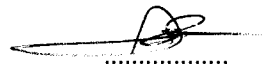
30.06.2009



Juhatuseliige

Jaanus-Janek Juss

30.06.2009



Juhatuseliige

Andris Kovalcuks

30.06.2009



Bilanss

(Eesti kroonides)

	Lisa	31.12.2008	Algbilanss 31.03.2008
Varad			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		6 250	0
Käibevara kokku		6 250	0
Põhivara			
Tütarettevõtted	2	28 006 730	71 529 230
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	24 466 022	25 954 377
Põhivara kokku		52 472 752	97 483 607
Varad kokku		52 479 002	97 483 607
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Intressivõlad	4	332	0
Lühiajalised kohustused kokku		332	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	10 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		10 000	0
Kohustused kokku		10 332	0
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Ülekurss		97 443 607	97 443 607
Aruandeperioodi kahjum		-45 014 937	0
Omakapital kokku	5	52 468 670	97 483 607
Kohustused ja omakapital kokku		52 479 002	97 483 607



Kasumiaruanne
(Eesti kroonides)

Lisa 31.03.2008-31.12.2008

Ärikulud

Muud tegevuskulud 3 758

Ärikulud kokku 3 758

Ärikahjum -3 758

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate osadelt 2 -43 522 500

Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt 3 -1 488 355

Intressikulud 4 -332

Muud finantstulud ja -kulud 8

Kokku -45 011 179

Aruandeperioodi kahjum -45 014 937



Rahavoogude aruanne
(Eesti kroonides)

	Lisa	31.03.2008-31.12.2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum		-3 758
Saadud intressid		8
Rahavood äritegevusest kokku		-3 750
Rahavood finantseerimisest		
Saadud pikaajalised laenud	4	10 000
Rahavood finantseerimisest kokku		10 000
Rahavood kokku		6 250
Raha ja pangakontod perioodi alguses		0
Raha ja pangakontode muutus		6 250
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		6 250

Omakapitali muutuste aruanne
(Eesti kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.03.2008	40 000	97 443 607	0	97 483 607
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-45 014 937	-45 014 937
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	97 443 607	-45 014 937	52 468 670

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5.




Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

EEREIT Holding 2 OÜ 31.03.-31.12.2008 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis



nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust (s.o. vahe, mille võrra omandatud osaluse soetusmaksumuse ületas omandatud netovara õiglast väärtust) kajastatakse netosummana vastavalt kirjel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ või „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“. Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete osadelt“ ning „Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt“.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on:

- 1) aktiivsel turul noteeritud ostuhind;
- 2) tehingute tegelikud hinnad, kui aktsiatega on tehinguid sooritanud sõltumatud osapooled;
- 3) kolmandate osapoolte noteeringud;
- 4) juhatusepoolsed hinnangud, mis põhinevad investeerimisobjektide senise tegevuse tulemuslikkusele ja nägemusele nende tulevikuperspektiividest.

Oma hinnangutes lähtub juhatus konservatiivsuse printsiibist. Investeeringute realiseerimisel võib nende tegelik müügihind kujuneda erinevaks juhatuse antud hinnangutest. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasest väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel on aluseks aktiivsel turul kaubeldavate võlakirjade puhul viimane ostunoteering. Aktiivselt mittekaubeldavale võlakirjale määratakse hind turutegijate noteeringute põhjal või tulukõvera meetodil, kasutades sisemist intressimäära ja hinnates tulukõverat ümber igal bilansipäeval. Võlakirjade õiglase väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumiaruandes. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.



Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 õiglasest 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.

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.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdnud teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2. Tütarettevõtted

2008 aastal omas EEREIT Holding 2 OÜ osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	Delta Marina EOOD	Milo Investments Sp. Z oo
Asukoht	Bulgaaria	Poola
Põhitegevusala	kinnisvara arendus	kinnisvara haldus
Osaluse % 31.03.2008	100%	100%
Osaluse bilansiline väärtus 31.03.2008	54 237 531	17 291 699
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-26 230 801	-17 291 699
Osaluse % 31.12.2008	100%	100%
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2008	28 006 730	0

Tütarettevõtted on saadud mitterahalise sissemaksena AS-ilt Eastern Europe Real Estate Investment Trust (EEREIT).

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

EEREIT Holding 2 OÜ sai mitterahalise sissemaksena AS-lt EEREIT 1 241 003 Vladaja OÜ võlakirja õiglase väärtusega 25 954 377 krooni. OÜ Vladaja tegeleb kaudselt elamumaa omandamisega ning kinnisvara arendusega Bulgaarias ning on oma olemuselt eriotstarbeline kinnisvara ettevõtte (sisuliselt kinnine kinnisvarafond, mida haldab Delta Investment Group). OÜ Vladaja juhatuse arvamus on, et võlakirja õiglane väärtus 31.12.2008 seisuga on 1,26 EUR. Bilansis on võlakirjad kajastatud õiglasel väärtusel 24 466 022 krooni. Õiglase väärtuse leidmisel on analüüsitud Vladaja piirkonna põllumaad hindasid, põllumaadega tehtud võrreldavate tehingute hindasid ja selle põhjal on määratud võimalikult ligilähedane turuväärtus, millega oleks võimalik soetatud maatükke müüa.



Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega

EEREIT Holding 2 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

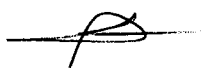
- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettvõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

EEREIT Holding 2 OÜ emaettevõtjaks kuni 09.04.2008 oli Eestis registreeritud Eastern Europe Real Estate Investment Trust AS (edaspidi EEREIT). Alates 09.04.2008 kuulub ettevõtte kinnisvarafondile Eastern Europe Real Estate Investment Fund (EEREIF).

EEREIT Holding 2 OÜ on saanud EEREIFilt aruandeperioodil laenu 10 000 krooni intressiga 5% aastas. Aruandeperioodil on arvestatud intresse 332 krooni. Laenu saldo 31.12.2008 oli 10 000 krooni ja tasumata intress 332 krooni.

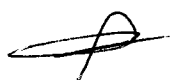
Lisa 5. Omakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni ja ülekursist 97 443 607 krooni, mis on mõlemad sisse makstud mitterahalisel teel.



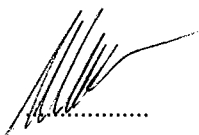
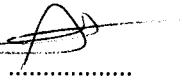
Kahjumi katmise ettepanek

EEREIT Holding 2 OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku katta aruandeperioodi kahjum 45 014 937 krooni tulevaste perioodide kasumi arvelt.



EEREIT Holding 2 OÜ juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

EEREIT Holding 2 OÜ 31.03.2008-31.12.2008 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt30.06..... otsusega, allkirjastamine30.06.....2009:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<u>Juhatus:</u>			
Juhatuseliige	Urmas Laur	30.06.2009	
Juhatuseliige	Jaanus-Janek Juss	30.06.2009	
Juhatuseliige	Andris Kovalcuks	30.06.2009	