

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

EPF Neli OÜ

Majandusaasta algus: 01. juuli 2009. a
Majandusaasta lõpp: 30. juuni 2010. a

Registrikood: 11240865

Aadress: Jõe 2
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 406 650

Faks: +372 6 406 660

E-mail: realestatebaltic@eastcapital.com

Veebileht: www.eastcapital.com

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	
AASTAARUANDELE	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu.....	12
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud.....	12
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Raha.....	13
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tütarettevõtted	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 9 Laenukohustused.....	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Muud pikaajalised võlad	15
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 14 Lisa konsolideeritud rahavoogude aruande juurde.....	17
Lisa 15 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	18
Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	19
Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	20
Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	20
Lisa 19 Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik.....	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2009/2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
ÜLE 10% OSA OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI.....	23
TEGEVUSALADE LOETELU	24

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

EPF Neli OÜ konsolideerimisgrupp kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

EPF Neli OÜ konsolideerimisgrupp koosneb emaettevõtjast EPF Neli OÜ ja selle 100% tütarettevõtjast Tanassilma OÜ-st. EPF Neli OÜ asutati ja kanti äriregistrisse aprillis 2006.a. ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraga seotud konsultatsioonid ja investeeringud kinnisvarasse.

Tanassilma OÜ omab nelja kinnisvarainvesteeringut Harjumaal, Saku vallas, Tänassilma külas, laiemalt tuntud Tänassilma Tehnopargina. Kahel kinnistul Põikmäe 2 ja Põikmäe 4/Linamäe 5 asub Rautakirja hoone ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele rendile Rautakirja Estonia AS-le. Kinnistul aadressil Piirimäe 13a/Piirimäe 13 asub Makita tööriistade keskladu ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele rendile Oy Makita-le. Kinnistul aadressil Põikmäe 9/Piirimäe 11 asub Soome ettevõtte Pussikeskus Oy paberkotte tootev Eesti tütarettevõtte tootmistsehh ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele rendile Pussikeskus Eesti OÜ-le.

Kinnisvaraturu üldine langus Eestis mõjutas ka Tanassilma OÜ kinnisvarainvesteeringute hinda. 2009/2010 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 15 miljoni krooni võrra (2008/2009 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 12,6 miljoni krooni ulatuses).

Peamised finantssuhtarvud 2009/2010 majandusaastal ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2009/2010	2008/2009
Müügitulu (tuh kr)	12 948,4	13 595,0
Brutokasumi määra (%)	89,2	98,7
Puhaskasum/-kahjum (tuh kr)	-7 950,4	-8 617,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Brutokasumimäär (\%)} = \text{brutokasum/müügitulu} * 100$

Tehingud klientide ja teenuse osutajatega toimuvad Eesti kroonides, mistõttu on valuutakursi risk madal. Saadud ja antud laenude baasvaluuta on euro.

EPF Neli OÜ-l ja Tanassilma OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Konsolideerimisgrupi järgmise majandusaasta eesmärk on tagada kogu grupi efektiivne tegutsemine.

EPF Neli OÜ omakapital seisuga 30.juuni 2010.a on negatiivne (-7 085 628 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisa nr	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Müügitulu	2	12 948 407	13 595 014
Müüdud teenuste kulu	3	-1 391 079	-175 715
Brutokasum		11 557 328	13 419 298
Turustuskulud		-120 000	0
Üldhalduskulud	3	-609 416	-537 388
Muud äritulud	3	1 287 720	0
Muud ärikulud	3	-15 040 885	-12 585 822
Äri kasum		-2 925 253	296 089
Finantstulud ja -kulud	4	-5 025 232	-8 913 852
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-7 950 486	-8 617 763

KONSOLIDEERITUD BILANSS

kroonides

	Lisa nr	30.06.2010	30.06.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	5	10 916 613	3 092 726
Nõuded ja ettemaksed	6	207 310	137 733
Käibevara kokku		11 123 923	3 230 459
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	0	2 084 633
Kinnisvarainvesteeringud	8	140 576 060	155 615 455
Põhivara kokku		140 576 060	157 700 088
VARAD KOKKU		151 699 983	160 930 547
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	5 570 936	111 747 209
Võlad ja ettemaksed	10	9 126 256	4 043 862
Lühiajalised kohustused kokku		14 697 192	115 791 071
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	100 813 799	0
Muud pikaajalised võlad	11	43 274 619	44 274 619
Pikaajalised kohustused kokku		144 088 418	44 274 619
KOHUSTUSED KOKKU		158 785 610	160 065 690
Omakapital			
	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		820 858	9 438 620
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-7 950 485	-8 617 763
OMAKAPITAL KOKKU		-7 085 628	864 857
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		151 699 983	160 930 547

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisa nr	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-2 925 253	296 088
<u>Korrigeerimised:</u>			
Pikaajaliste finantsinvesteeringute liigitamine käibevara hulka	5	2 084 629	0
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	8	15 039 395	12 585 495
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	-133 094	-25 093
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14	-141 464	1 706
Kokku rahavood äritegevusest		13 924 213	12 858 196
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	12	0	-98 701
Antud laenude tagasimaksed		0	98 701
Saadud intressid		5 304	186 864
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 304	186 864
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-5 362 474	-4 708 042
Makstud intressid ja laenulepingute tasud		-731 802	-8 606 078
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 094 276	-13 314 120
Rahavood kokku		7 835 241	-269 060
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	3 092 726	3 370 479
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 835 241	-269 060
Valuutakursside muutuste mõju		-11 355	-8 693
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	10 916 613	3 092 726

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 30.06.2008	40 000	4 000	9 438 620	9 482 620
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	-8 617 763	-8 617 763
Saldo seisuga 30.06.2009	40 000	4 000	820 857	864 857
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	-7 950 485	-7 950 485
Saldo seisuga 30.06.2010	40 000	4 000	-7 129 628	-7 085 628

Täiendav informatsioon omakapitali kohta lisas 12.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

EPF Neli OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtte (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2009-30.06.2010 (edaspidi „2009/2010“). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 2

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EPF Neli OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisiseseid tehinguid, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted ja ühisettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe täies ulatuses perioodiluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud").

B. Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 16) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglase väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

D. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

E. Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva	50 %
Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva	100 %

F. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

G. Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulegatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

H. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber

klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

I. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

J. Ettevõtte tulu maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

L. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

M. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

N. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

O. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Müügitulu
kroonides

Kontserni müügitulu tekkimise kohaks oli Eesti.

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Üüritulu	12 948 407	13 595 014
Kokku	12 948 407	13 595 014

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

Müüdnud teenuste kulud	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Remondi ja halduskulud	-1 273 047	-92 361
Kindlustus, maamaks	-118 032	-83 354
Müüdnud teenuste kulud kokku	-1 391 079	-175 715

Üldhalduskulud	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Büroo tegevuskulud	-4 109	-5 285
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-604 508	-531 303
Muud kulud	-800	-800
Üldhalduskulud kokku	-609 416	-537 388

Muud äritulud	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Saadud kahjuhüvitised	1 287 720	0
Muud äritulud kokku	1 287 720	0

Muud ärikulud	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (lisa 6)	-15 039 395	-12 585 495
Viivised ja trahvid	-2	-326
Muud ärikulud (riigilõiv, notaritasud)	-1 488	0
Muud ärikulud kokku	-15 040 885	-12 585 821

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Intrassikulu	-5 089 408	-9 122 972
<i>sh. pangalenu intress</i>	-2 727 491	-6 119 140
<i>sh. kontserni ettevõttelt saadud laenu intress</i>	-2 361 917	-3 003 832

Intressitulud	75 531	217 813
Valuutakursi kasum/kahjum	-11 355	-8 693
Kokku	-5 025 232	-8 913 852

Lisa 5 Raha
kroonides

	30.06.2010	30.06.2009
Arvelduskontod	8 831 984	3 092 726
Tähtajalised hoiused	2 084 629	0
Kokku	10 916 613	3 092 726
	30.06.2010	30.06.2009
Pikaajaline finantsinvesteering	0	2 084 633
Kokku	0	2 084 633

Aruandeperioodil 2008/2009 kajastati tähtajalised deposiidid pikaajaliste investeeringute all.

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2010	30.06.2009
Nõuded ostjate vastu	86 938	85 375
Muud viitlaekumised	112 990	44 389
Ettemaksed	7 381	7 969
Kokku	207 310	137 733

Lisa 7 Tütarettevõtted
kroonides

	Tanassilma OÜ
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	lao- ja büroopindade üürile andmine
Osaluse % 03.04.2006	0
Emaettevõtte osaluse bilansiline väärtus 30.06.2008	61 315
Osaluse % 30.06.2009	100
Emaettevõtte osaluse bilansiline väärtus 30.06.2009	61 315
Osaluse % 30.06.2009	100
Emaettevõtte osaluse bilansiline väärtus 30.06.2010	61 315

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud
kroonides

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 948 407	13 595 014
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-1 391 079	-175 716
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	12 916 251	13 570 641

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 30.06.2008		168 200 950
Kahjum ümberhindlusest	-	12 585 495
Saldo 30.06.2009		155 615 455
Kahjum ümberhindlusest	-	15 039 395
Saldo 30.06.2010		140 576 060

Planeeritav renditulu	30.06.2010
12 kuud	10 865 118
1-5 aastat	37 167 594
üle 5 aasta	0
Kokku	48 032 712

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hooneid asukohaga Põikmäe tn 9/Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põikmäe tn 2.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek AS DnB Nord Banka Eesti filiaal kasuks 147 000 000 krooni ulatuses. Täiendav informatsioon hüpoteegiga seotud laenukohustuse kohta on lisa 11.

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutest, arvestades lepingute tähtaegasid. Tavapärastelt on üürnikel vastavalt üürilepingus sätestatud tingimustele õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Täiendav informatsioon teenitud üüritulude kohta on lisa nr 2 ning otseste haldamiskulude kohta lisa nr 3.

Lisa 9 Laenukohustused
kroonides

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2010	30.06.2009
s.h. kohustuse lühiajaline osa	5 570 936	111 747 209
s.h. kohustuse pikaajaline osa (1-5 aastat)	100 813 799	0
s.h. kohustuse pikaajaline osa (üle 5 aasta)	0	0
Pikaajalised laenukohustused kokku	106 384 735	111 747 209

Laenu alusvaluuta on EUR. Laen tagastakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena. Laenu tagastamise tähtaeg on 29.06.2016 ning laenu intressimäär on 6-kuu EURIBOR + 1,25%.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek AS DnB NORD Banka Eesti filiaal kasuks 147 000 000 EEK ulatuses.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusse (<80%) ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2010	30.06.2009
Võlad tarnijatele	90 629	85 464
Muud võlad (lisa 13)	7 969 995	3 541 711
Maksuvõlad (käibemaks)	27 247	189 588
Viitvõlad	971 659	4 002
Intressivõlad	66 727	223 097
Võlad ja ettemaksed kokku	9 126 256	4 043 862

Lisa 11 Muud pikaajalised võlad
kroonides

	30.06.2010	30.06.2009
Võlad seotud osapooltele (lisa 13)	42 324 053	42 324 053
Muud pikaajalised võlad	950 566	1 950 566
Muud pikaajalised võlad kokku	43 274 619	44 274 619

Muude pikaajalised võlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Lisa 12 Osakapital

Seisuga 30.06.2010 koosnes osakapital 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

EPF Neli OÜ korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 30. juuni 2010 on negatiivne (-7 064 313 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavauses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega
kroonides

Konsolideeritud 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;
- c) juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

EPF Neli OÜ on müünud juhtimisteenust tütaretevõttele Tanassilma OÜ. Konsolideerimisgruppi kuuluv Tanassilma OÜ on otnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused, vahendatavad teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

OÜ EPF Neli emaettevõte on EPF Property IV AB (Rootsi).

Saldod seotud osapooltega:

	30.06.2010	30.06.2009
Emaettevõte	7 605 038	3 224 710
Konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõte	289 462	289 462
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted	75 495	27 539
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 10)	7 969 995	3 541 711
Emaettevõte	42 324 053	42 324 053
Pikaajalised kohustused kokku (lisa 11)	42 324 053	42 324 053

2009/2010 majandusaastal toimunud tehingud:

1. Emaettevõttelt saadud laenult arvestati majandusaastal intressi 2 361 917 krooni (lisa4). Emaettevõtte tagastas majandusaastal 2008/2009 tasutud intressid 2 018 411 krooni ulatuses. Laenu intressimäär on 5% ja tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a. Alusvaluuta on EUR.

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatusel liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Lisa 14 **Lisa konsolideeritud rahavoogude aruande juurde**
kroonides

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Nõuded ostjate vastu muutus	-135 309	-18 460
Muud viitlaekumised	2 215	-1 626
Ettemaksete muutus	0	-5 007
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-133 094	-25 093

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.09.2009
Võlad tarnijatele muutus	53 221	27 281
Maksuvõlgade muutus	-162 342	-6 112
Muude võlgade muutus, v.a intressid	-1 000 000	-19 463
Viitvõlgade muutus	967 657	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	-141 464	1 706

Lisa 15 **Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne**
kroonides

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Müügitulu	60 000	60 000
Brutokasum	60 000	60 000
Üldhalduskulud	-96 494	-96 590
Ärikasum	-36 494	-36 590
Finantstulud ja -kulud	103 541	422 619
Aruandeaasta puhaskahjum	67 048	386 029
Aruandeaasta puhaskasum	67 048	386 029

Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
kroonides

	30.06.2010	30.06.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	606	22 392
Nõuded ja ettemaksed	9 004 677	4 513 241
Käibevara kokku	9 005 282	4 535 633
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	42 307 135	42 307 135
Tütarettevõtete osad	61 315	61 315
Muud pikaajalised nõuded	42 245 820	42 245 820
Põhivara kokku	42 307 135	42 307 135
VARAD KOKKU	51 312 417	46 842 768
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	7 627 400	3 224 798
Lühiajalised kohustused kokku	7 627 400	3 224 798
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	42 324 053	42 324 053
Pikaajalised kohustused kokku	42 324 053	42 324 053
KOHUSTUSED KOKKU	49 951 453	45 548 851
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste aastate jaotamata kasum	1 249 917	863 887
Aruandeaasta kasum	67 048	386 029
OMAKAPITAL KOKKU	1 360 964	1 293 917
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	51 312 417	46 842 768

Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
kroonides

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-36 494	-36 590
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 511	-6 898
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	22 273	89
Kokku rahavood äritegevusest	-21 731	-43 399
Saadud intressid	-2 018 309	2 029 495
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 018 309	2 029 495
Makstud intressid	2 018 411	-2 034 058
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 018 411	-2 034 058
 Rahavood kokku	 -21 629	 -47 962
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	 22 392	 70 639
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 629	-47 962
Valuutakursside muutuste mõju	-157	-285
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	606	22 392

Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
kroonides

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 30.06.2008	40 000	4 000	863 887	907 887
Aruandeperioodi kasum			386 029	386 029
Saldo seisuga 30.06.2009	40 000	4 000	1 249 916	1 293 917
Aruandeperioodi kasum			67 048	67 048
Saldo seisuga 30.06.2010	40 000	4 000	1 316 964	1 360 964

Lisa 19 Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik
kroonides

	01.07.2009- 30.06.2010	01.07.2008- 30.06.2009
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 360 964	1 293 917
Tütarettevõtte bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-61 315	-61 315
Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodit (pluss)	-8 363 962	-346 429
Kokku	-7 064 313	886 173

JUHATUSE ALLKIRJAD 2009/2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan EPF Neli OÜ 2009/2010. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhataja teeb EPF Neli OÜ üldkoosolekule ettepaneku kanda aruandeperioodi kahjum -7 950 486 krooni jaotamata kasumi hulka. Jaotamata kahjum 30.06.2010.a seisuga on -7 129 627 krooni.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

ÜLE 10% OSA OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI

OÜ EPF Neli üle 10% osa omavate osanike nimekiri seisuga 18.10.2010.a:

Nimi: EPF Property IV AB

Isiku- või registrikood: 556674-0949 (Rootsi)

Aadress: Stockholm, Rootsi

Osade nimiväärtused: 40 000 EEK

TEGEVUSALADE LOETELU

Aruandeperioodi 2009/2010 tegevusala	Summa
EMTAK kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	12 948 407
Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 2010/2011	
EMTAK kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	

Aruande digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	29.10.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud EPF Neli OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 30. juuni 2010, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja 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 ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt EPF Neli OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30. juuni 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2010 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 12.

Tallinn, 2. november 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	02.11.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	60000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Property IV AB		Stockholm, Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Faks	+372 6406660
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com