

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

tänava/talu nimi, Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6 406 650

faks: +372 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Üldhalduskulud	11
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

EPF Metal OÜ on asutatud juunis 2007. aastal. EPF Metal OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

EPF Metal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Harjumaal Maardus aadressil Vana-Narva maantee 30/1. Nimetatud hoone on antud pikaajalisele üürile AS'le Favor.

2010/2011 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 222 850 euro võrra ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 7 735 tuhat eurot. 2009/2010 hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 26 133 euro võrra tulenevalt üldistest majanduskeskkonna mõjudest. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.06.2010 oli 7 512 tuhat eurot.

Peamised finantsuhtarvud 2010/2011 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2010/2011	2009/2010
Müügitulu (EUR)	669 224	669 224
Brutokasumi määr (%)	99,4	99,2
Puhaskasum (EUR)	649 587	379 333
Puhasrentaablus (%)	97,1	56,7
ROA (%)	8,0	4,8
ROE (%)	48,8	55,7
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2011 ja 30. juuni 2010 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

EPF Metal OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	669 224	669 224	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 119	-4 849	3
Brutokasum (-kahjum)	665 105	664 375	
Üldhalduskulud	-20 246	-21 350	4
Muud äritulud	222 850	0	7
Muud ärikulud	-60	-26 133	
Ärikasum (-kahjum)	867 649	616 892	
Finantstulud ja -kulud	-218 062	-237 559	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	649 587	379 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	649 587	379 333	

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	216 626	205 811	
Nõuded ja ettemaksed	134 868	134 786	6
Kokku käibevara	351 494	340 597	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 735 000	7 512 150	7
Kokku põhivara	7 735 000	7 512 150	
Kokku varad	8 086 494	7 852 747	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	283 619	279 555	9
Võlad ja ettemaksed	107 476	248 075	10
Kokku lühiajalised kohustused	391 095	527 630	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 365 186	6 644 491	9
Kokku pikaajalised kohustused	6 365 186	6 644 491	
Kokku kohustused	6 756 281	7 172 121	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	677 814	298 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	649 587	379 332	
Kokku omakapital	1 330 213	680 626	
Kokku kohustused ja omakapital	8 086 494	7 852 747	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	867 649	616 892	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-222 850	26 133	7
Kokku korrigeerimised	-222 850	26 133	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-82	-107 519	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-361	-2 204	10
Kokku rahavood äritegevusest	644 356	533 302	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	156	347	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	156	347	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-278 318	-268 912	
Makstud intressid	-355 043	-200 502	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-633 361	-469 414	
Kokku rahavood	11 151	64 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 811	142 233	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 151	64 235	
Valuutakursside muutuste mõju	-336	-657	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216 626	205 811	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	2 556	256	298 482	301 294
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	379 332	379 332
30.06.2010	2 556	256	677 814	680 626
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	649 587	649 587
30.06.2011	2 556	256	1 327 401	1 330 213

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Metal OÜ 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.

EPF Metal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2010 – 30.06.2011 (edaspidi „2010/2011“).

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane 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 ettevõtte 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 ture regulatsioonidega 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.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 %

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.

Rendid

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.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte 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.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus 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 ressurside väljamineku näol on tõenäoline (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. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Lisainformatsioon

Bilansipäeva järgsed 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.

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	669 224	669 224
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	669 224	669 224
Kokku müügitulu	669 224	669 224
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Üüritulu	669 224	669 224
Kokku müügitulu	669 224	669 224

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisa 8 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa nr 7.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 666	-2 666
Kindlustus	-1 453	-2 183
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 119	-4 849

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa nr 7.

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2	0
Muud	-44	-90
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-20 200	-21 260
Kokku üldhalduskulud	-20 246	-21 350

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Intressitulud	156	347
Intressikulud	-217 882	-237 249
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-336	-657
Kokku finantstulud ja -kulud	-218 062	-237 559

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2010/2011
Pangalaenu intress 93 883 (lisa 9)
Emaettevõtte laenu intress 123 999 (lisa 12)
Kokku: 217 882 eurot

Aruandeperiood 2009/2010
Pangalaenu intress 100 749 (lisa 9)
Emaettevõtte laenu intress 136 500 (lisa 12)
Kokku: 237 249 eurot

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Nõuded ostjate vastu	133 845	133 845
Ettemaksed	1 023	941
Kokku Nõuded ja ettemaksed	134 868	134 786

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod		
01.07.2009		7 538 283
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-26 133
30.06.2010		7 512 150
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		222 850
30.06.2011		7 735 000
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	669 224	669 224
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 119	-4 849

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Vana Narva mnt 30/1, Maardu. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaali kasuks on seatud hüpoteek 6 518 988 eurot (lisa 9).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisa 8, teenitud renditulude kohta lisa 2, otseste haldamiskulude kohta lisa 3.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	689 301	557 859	
1-5 aasta jooksul	2 970 291	2 316 516	
Üle 5 aasta	799 089	1 246 937	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 735 000	7 512 150	7
Kokku	7 735 000	7 512 150	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	4 202 805	283 619	3 919 186	0	
Laen emattevõttelt	2 446 000	0	2 446 000	0	12
Pikaajalised laenud kokku	6 648 805	283 619	6 365 186	0	
Laenukohustused kokku	6 648 805	283 619	6 365 186	0	
	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	4 478 046	279 555	4 198 491	0	
Laen emattevõttelt	2 446 000	0	2 446 000	0	12
Pikaajalised laenud kokku	6 924 046	279 555	6 644 491	0	
Laenukohustused kokku	6 924 046	279 555	6 644 491	0	

Pangalaen tagastatakse 17-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena.

Tagasimakse tähtaeg on 12.07.2012.a. Intressimäär on 6-kuu EURIBOR + marginaal 0,92%. Alusvaluuta on EUR.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaali kasuks summas 6 518 988 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 7.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusesse (<67%). Lisaks EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2).

Pangalaenu tehingutasu summas 15 378 eurot amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2010/2011 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 3 076 EUR ulatuses. 30.06.2011.a. seisuga on tehingutasude jääk 3 076 eurot.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 12 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 5.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 369	14 793	
Muud võlad	77 985	218 685	
Intressivõlad	77 985	218 685	12
Intressivõlad	4 255	3 792	
Maksuvõlad (käibemaks)	10 867	10 805	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 476	248 075	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 14 369 EUR (30.06.10: 14 793 EUR) lisa 12.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.juuni 2011 moodustas 1 327 401 EUR (30.06.10: 677 814 EUR).

Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 048 647 EUR (30.06.10: 535 473 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 278 754 EUR (30.06.10: 142 341 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2011.a.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Favorind (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2011	30.06.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 523 985	2 664 685
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 700	12 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 669	2 093

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 700	12 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 048	8 561

OÜ EPF Metal 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 emaettevõtte teised tütaretevõtted)
- c. juhtkonnaga seotud ettevõtted.

OÜ EPF Metal on ostanud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 2 446 000 EUR (30.06.10: 2 446 000 EUR) lisa 9 ning intresside kohustusest summas 77 985 EUR (30.06.10: 218 685 EUR) lisa 10. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvestest summas 12 700 EUR (30.06.10: 12 700 EUR) lisa 10.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 669 EUR (30.06.10: 2 093 EUR) lisa 10.

2010/2011 tehingute selgitused

- emaettevõttele tasuti laenu intresse kokku 50 000 EUR ning 264 698 EUR ning arvestati intresse kokku 123 999 EUR (lisa 5).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonna liikmetele ei ole makstud ühelgi aruandeaastal tasusid. Samuti ei ole juhtkonna liikmed saanud ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Täiendav informatsioon ettevõtte laenukohustuste kohta on avalikustatud lisa 9 ja intressikulude kohta lisa 5.

Aruande digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	07.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Metal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Metal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EPF Metal OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16. september 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	16.09.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	677 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	649 587
Kokku	1 327 401
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	1 327 401

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	669224	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Property XIV AB (endise ärinimega Aktiebolaget Grundstenen 115679)		Box 292 791 27 Falun, Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

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