

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

EPF Neli OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte East Capital Real Estate AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

EPF Neli OÜ asutati ja kanti äriregistrisse aprillis 2006.a, ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraga seotud konsultatsioonid ja investeringud kinnisvarasse.

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

	2010/2011	2009/2010
Müügitulu (EUR)	3 835	3 835
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	-1 971	4 285
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	21,5	1,2
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		

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

Martin Otsa
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	32	39	
Nõuded ja ettemaksed	90 252	575 504	2
Kokku käibevara	90 284	575 543	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 703 919	2 703 919	3
Kokku põhivara	2 703 919	2 703 919	
Kokku varad	2 794 203	3 279 462	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 194	487 481	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 194	487 481	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 166 000	2 705 000	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 166 000	2 705 000	
Kokku kohustused	2 170 194	3 192 481	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 556	6
Ülekurss	538 993	0	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 169	79 884	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 971	4 285	
Kokku omakapital	624 009	86 981	
Kokku kohustused ja omakapital	2 794 203	3 279 462	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	3 835	3 835	7
Brutokasum (-kahjum)	3 835	3 835	
Üldhalduskulud	-5 497	-6 167	8
Muud ärikulud	-56	0	
Ärikasum (-kahjum)	-1 718	-2 332	
Finantstulud ja -kulud	-253	6 617	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 971	4 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 971	4 285	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 718	-2 332	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 014	-487	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	697	1 424	5
Kokku rahavood äritegevusest	-7	-1 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	128 993	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	128 993	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-129 000	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-129 000	
Kokku rahavood	-7	-1 402	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39	1 431	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7	-1 402	
Valuutakursside muutuste mõju	0	10	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32	39	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	2 556	0	256	79 884	82 696
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	4 285	4 285
30.06.2010	2 556	0	256	84 169	86 981
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-1 971	-1 971
Emiteeritud osakapital	6	538 993	0	0	538 999
30.06.2011	2 562	538 993	256	82 198	624 009

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Neli 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.

2010/2011 aruandeperioodi kohta ei ole ettevõtte koostanud konsolideeritud aruannet kuna Rootsis registreeritud kontserni emaettevõtte East Capital Baltic Property Fund AB on asukohamaa seaduste alusel kohustatud koostama ja avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande. Kuna 2009/2010 koostas ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruande, siis on 2010/2011 aruandes korrigeeritud võrdlusandmeid andmete võrreldavuse printsiibist lähtudes ning esitatud on ainult EPF Neli OÜ konsolideerimata andmed.

EPF Neli OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2010-30.06.2011.

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.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 kulusi, 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 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 tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane 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 ettevõtte 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 õiglane 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.

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 %

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 ettevõttel 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 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.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

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. Investeeringisja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	383	383	
Muud nõuded	89 869	575 121	
Intressinõuded	89 869	574 104	10
Maksude ettemaksed (käibemaks)	0	1 017	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	90 252	575 504	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 383 EUR (30.06.2010: 383 EUR) lisa 10.

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	542 919	3 919	4
Pikaajalised nõuded	2 161 000	2 700 000	10
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 703 919	2 703 919	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			30.06.2010	30.06.2011
Tanassilma OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2010	Muud muutused	30.06.2011
Tanassilma OÜ	3 919	539 000	542 919
Kokku:	3 919	539 000	542 919

2010/2011 konverteeriti laenunõue summas 539 000 EUR Tanassilma OÜ omakapitali (lisa 10).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 117	1 429	
Muud võlad	2 077	486 052	
Intressivõlad	2 068	486 052	10
Maksuvõlad (käibemaks)	9	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 194	487 481	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 2 117 EUR (30.06.10: 1 429 EUR) lisa 10.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	2 562	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
2 562 eurot.		

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2011. a moodustab 82 198 eurot (30.06.2010: 84 169 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 262 eurot (30.06.2010: 17 675 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 64 936 (30.06.2010: 66 494 eurot).

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.

Aruandeperioodil suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 538 994 EUR (lisa 10). Osade nimiväärtus on 2562 EUR.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 835	3 835	10
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 835	3 835	
Kokku müügitulu	3 835	3 835	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Juhtimisteenus	3 835	3 835	10
Kokku müügitulu	3 835	3 835	

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Mitmesugused bürookulud	-28	-103
Muud	-32	0
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-5 437	-6 064
Kokku üldhalduskulud	-5 497	-6 167

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Intressitulud	115 764	157 581	10
Intressitulu hoiustelt	0	6	
Intressitulu laenudelt	115 764	157 575	
Intressikulud	-116 018	-150 954	10
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-10	
Kokku finantstulud ja -kulud	-254	6 617	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	EPF Property IV AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2011		30.06.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 168 068	0	3 191 052
Tütarettevõtjad	2 251 252	0	3 274 487	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 117	0	1 429

	01.07.2010 - 30.06.2011		01.07.2009 - 30.06.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	3 835		3 835
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 291	0	2 697	0

EPF Neli OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja ning emaeettevõtjat 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) ning ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- pikaajalisest antud laenust tütaretevõttele summas 2 161 000 EUR (30.06.10: 2 700 000 EUR) lisa 3, intressinõudest summas 89 869 EUR (30.06.10: 574 104 EUR) lisa 2. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.
- tütaretevõtte tasumata arvetest summas 383 EUR (30.06.10: 383 EUR) lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- emaettevõttelt saadud laenust summas 2 166 000 EUR (30.06.10: 2 705 000 EUR), intressivõlgnevusest summas 2 068 EUR (30.06.10: 486 052 EUR) lisa 5. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvetest summas 2 117 EUR (30.06.10: 1 429 EUR) lisa 5.

2010/2011 tehingute selgitused:

- tütaretevõttelt laekus laenu intresse kokku 600 000 EUR (30.06.2010: 128 993 EUR). Tütaretevõttele antud laenust konverteeriti 539 000 EUR tütaretevõtte omakapitali (lisa 4).

- emaettevõttele tasuti laenu intresse kokku 600 000 EUR (30.06.2010: 129 000 EUR). Suurendati emaeettevõttelt saadud laenu arvelt ettevõtte osakapitali 6 EUR võrra ülekursiga 538 993 EUR (lisa 6).

- perioodil 2010/2011 arvestatud intressik(t)ulud vt lisa 9.

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

Aruande digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 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 Neli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Neli 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 13, 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 Neli 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 Neli OÜ (registrikood: 11240865) 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)	84 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 971
Kokku	82 198
Jaotamine	
Kokku	82 198

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	3835	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Tānassilma (Est) AB		Box 1364, 111 93, Stockholm, Rootsi	40100 EEK

Sidevahendid

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