

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 10 Üldhalduskulud	15
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	17

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.

Tootmis- ja laopindade sektor oli möödunud aastal kõige stabiilsem. Hinnatase on enim nõutud uutes hoonetes (sadamate lähedal ning logistika- ja tehnoпаркides) keskmiselt 4-5 EUR/m². Vanemad rahuldavas, heas või renoveeritud seisukorras atraktiivsetes asukohtades paiknevad pinnad on vahemikus 2,2-3,5 EUR/m².

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

2011/2012 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 50 000 euro võrra (2010/2011: 222 850 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 7 785 tuhat eurot (30.06.11: 7 735 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2011/2012 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2011/2012	2010/2011
Müügitulu (EUR)	708 553	669 224
Brutokasumi määr (%)	99,4	99,4
Puhaskasum (EUR)	494 389	649 587
Puhasrentaablus (%)	69,8	97,1
ROA (%)	5,9	8,0
ROE (%)	27,1	48,8
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 2012 ja 30. juuni 2011 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

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	465 948	216 626	
Nõuded ja ettemaksed	89 186	134 868	2
Kokku käibevara	555 134	351 494	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 785 000	7 735 000	3
Kokku põhivara	7 785 000	7 735 000	
Kokku varad	8 340 134	8 086 494	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 922 261	283 619	5
Võlad ja ettemaksed	147 271	107 476	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 069 532	391 095	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 446 000	6 365 186	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 446 000	6 365 186	
Kokku kohustused	6 515 532	6 756 281	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 327 401	677 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 389	649 587	
Kokku omakapital	1 824 602	1 330 213	
Kokku kohustused ja omakapital	8 340 134	8 086 494	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	708 553	669 224	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 276	-4 119	9
Brutokasum (-kahjum)	704 277	665 105	
Üldhalduskulud	-24 762	-20 246	10
Muud äritulud	50 000	222 850	3
Muud ärikulud	-36	-60	
Ärikasum (kahjum)	729 479	867 649	
Finantstulud ja -kulud	-235 090	-218 062	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	494 389	649 587	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 389	649 587	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	729 479	867 649	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-50 000	-222 850	3
Kokku korrigeerimised	-50 000	-222 850	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 682	-82	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 824	-361	6
Kokku rahavood äritegevusest	727 985	644 356	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	325	156	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	325	156	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-283 619	-278 318	5
Makstud intressid	-195 369	-355 043	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-478 988	-633 361	
Kokku rahavood	249 322	11 151	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	216 626	205 811	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	249 322	11 151	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-336	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	465 948	216 626	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	2 556	256	677 814	680 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	649 587	649 587
30.06.2011	2 556	256	1 327 401	1 330 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	494 389	494 389
30.06.2012	2 556	256	1 821 790	1 824 602

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 7.

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 01.07.2011 – 30.06.2012 (edaspidi „2011/2012“).

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 tavapärasel 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 turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega 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 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 intressimäära.

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 kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Nõuded ostjate vastu	80 798	133 845
Ettemaksed	1 172	1 023
Muud nõuded	7 216	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 186	134 868

Muude nõuete all on kajastatud kinnisvarainvesteeringule tehtud parenduste summa, mis hüvitatakse üürniku poolt 2012/2013 majandusaasta jooksul.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2010	7 512 150
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	222 850
30.06.2011	7 735 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
30.06.2012	7 785 000

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	689 380	669 224
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 276	-4 119

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 5).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisas 4, teenitud renditulude kohta lisas 8, otseste haldamiskulude kohta lisas 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	689 380	669 224	8
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	715 943	689 301	
1-5 aasta jooksul	3 059 257	2 970 291	
Üle 5 aasta	0	799 089	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 785 000	7 735 000	3
Kokku	7 785 000	7 735 000	

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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	3 922 261	3 922 261			
Lühiajalised laenud kokku	3 922 261	3 922 261			
Pikaajalised laenud					
Laen emattevõttelt	2 446 000	0	2 446 000	0	12
Pikaajalised laenud kokku	2 446 000	0	2 446 000	0	
Laenukohustused kokku	6 368 261	3 922 261	2 446 000	0	
	30.06.2011	Jaotus järeljäänud 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	

PANGALAEN

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 lisa 3.

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

Pangalaenu tehingutasu summas 15 378 eurot amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2011/2012 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 3 076 EUR ulatuses. 30.06.2012.a. seisuga on tehingutasude jääk 0 eurot.

Bilansipäeva järgselt on pangalaen pikendatud (lisa 13).

EMAETTEVÕTTE LAEN

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 12 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisa nr 11.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 154	14 369	12
Muud võlad	113 649	77 985	
Intressivõlad	113 649	77 985	12
Intressivõlad	5 561	4 255	
Maksuvõlad (käibemaks)	11 453	10 867	
Muud viitvõlad	2 454	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 271	107 476	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 14 154 EUR (30.06.11: 14 369 EUR) lisa 12.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 EUR.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2012 moodustas 1 821 790 EUR (30.06.11: 1 327 401 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 439 214 EUR (30.06.11: 1 048 647 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 382 576 EUR (30.06.11: 278 754 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2012.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	708 553	669 224
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	708 553	669 224
Kokku müügitulu	708 553	669 224
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	689 380	669 224
Servituudi tasu	19 173	0
Kokku müügitulu	708 553	669 224

Täiendav info järgmiste perioodide üüritulude kohta lisas 4 ning kinnisvarainvesteeringule, millelt teenitakse tulu lisas 3.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 610	-2 666
Kindlustus	-2 666	-1 453
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 276	-4 119

Täiendav informatsioon haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2
Muud	-48	-44
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-24 714	-20 200
Kokku üldhalduskulud	-24 762	-20 246

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Intressitulud	324	156
Intressikulud	-235 414	-217 882
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-336
Kokku finantstulud ja -kulud	-235 090	-218 062

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2011/2012
Pangalaenu intress 111 076 (lisa 5)
Emaettevõtte laenu intress 124 338 (lisa 12)
Kokku: 235 414 eurot

Aruandeperiood 2010/2011
Pangalaenu intress 93 883 (lisa 5)
Emaettevõtte laenu intress 123 999 (lisa 12)
Kokku: 217 882 eurot

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	ABPF Favorind (Est) 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

	30.06.2012	30.06.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 559 649	2 523 985
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	1 454	1 669

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
	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	5 991	5 048

OÜ EPF Metal aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeettevõtte teised tütarettevõtted)
- juhtkonnaga seotud ettevõtted.

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 2 446 000 EUR (30.06.11: 2 446 000 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 113 649 EUR (30.06.11: 77 985 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2013.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvetest summas 12 700 EUR (30.06.11: 12 700 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 454 EUR (30.06.11: 1 669 EUR) lisa 6.

2011/2012 tehingute selgitused

- emaeettevõttele tasuti laenu intresse kokku 88 675 EUR ning arvestati intresse kokku 124 338 EUR (lisa 11).

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 5 ja intressikulude kohta lisa 11.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Saadud pangalaen Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaalist on pikendatud peale bilansipäeva. Uus laenu tagasimakse tähtaeg on 01.07.2013.a. Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + marginaal 2,3%. Muud tingimused jäid samaks eelneva lepinguga (lisa 5).

Seisuga 30.06.2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid, mis on seotud pangalaenu lõppemisega. Kuna bilansipäeva järgselt on laen pikendatud, siis näitab see piisavat kindlust ettevõtte finantspositsioonile.

Aruande digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	18.09.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Metal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Metal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2012, 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 5 kuni 17, 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitika 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 lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EPF Metal OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Ettevõtte juhatus on käibekapitali juhtimise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

18.09.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.09.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 327 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 389
Kokku	1 821 790
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	708553	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Favorind (Est) AB (endise nimega: EPF Property XIV AB)		Box 1364, 111 93 Stockholm, Rootsi	2556 EUR

Sidevahendid

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