

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.07.2009

Aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

Äriniimi : EPF Metal OÜ

Registrikood: 11399264

Aadress:

Jõe 2

10151 Tallinn

Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 406 650

Faks: +372 6 406 660

E-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Planeeritav müügitulu	16
Lisa 15 Lisa rahavoogude aruande juurde	16

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.

2008/2009 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 3,3 miljoni krooni võrra ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 117,9 miljonit krooni. Möödunud majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 0,4 miljoni krooni võrra tulenevalt üldistest majanduskeskkonna mõjudest. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.06.2010 on 117,5 miljonit krooni.

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

	2009/2010	2008/2009
Müügitulu (tuh kr)	10 471	10 166,1
Brutokasumi määr (%)	99,2	99,1
Puhaskasum (tuh kr)	5 935,2	201,4
Puhasrentaablus (%)	56,7	2
ROA (%)	4,8	0,2
ROE (%)	55,7	4,3
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

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

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Kasumiaruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müügitulu	10 471 083	10 166 100	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-75 877	-91 160	3
Brutokasum (-kahjum)	10 395 206	10 074 940	
Üldhalduskulud	-334 059	-392 508	4
Muud äritulud	0	420 000	
Muud ärikulud	-408 897	-3 312 646	8
Äriksaum (-kahjum)	9 652 250	6 789 786	
Finantstulud ja -kulud	-3 716 998	-6 588 345	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 935 252	201 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 935 252	201 441	

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 220 248	2 225 462	
Nõuded ja ettemaksed	2 108 945	426 643	7
Kokku käibevara	5 329 193	2 652 105	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	117 539 607	117 948 504	8
Kokku põhivara	117 539 607	117 948 504	
Kokku varad	122 868 800	120 600 609	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 374 088	4 176 188	9
Võlad ja ettemaksed	3 881 531	3 342 209	10
Kokku lühiajalised kohustused	8 255 619	7 518 397	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	103 963 700	108 321 043	9
Võlad ja ettemaksed	0	46 940	11
Kokku pikaajalised kohustused	103 963 700	108 367 983	
Kokku kohustused	112 219 319	115 886 380	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 670 229	4 468 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 935 252	201 441	
Kokku omakapital	10 649 481	4 714 229	12
Kokku kohustused ja omakapital	122 868 800	120 600 609	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 652 250	6 789 786	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	408 897	3 312 646	
Kokku korrigeerimised	408 897	3 312 646	8
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 682 302	-387 259	15
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-34 469	14 667	15
Kokku rahavood äritegevusest	8 344 376	9 729 840	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	5 432	10 734	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 432	10 734	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	98 701	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 207 563	-3 307 389	9
Makstud intressid	-3 137 173	-5 848 674	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 344 736	-9 057 362	
Kokku rahavood	1 005 072	683 212	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 225 462	1 556 588	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 005 072	683 212	
Valuutakursside muutuste mõju	-10 286	-14 338	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 220 248	2 225 462	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.07.2008	40 000	0	4 472 788	4 512 788
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	201 441	201 441
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
30.06.2009	40 000	4 000	4 670 229	4 714 229
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	5 935 252	5 935 252
30.06.2010	40 000	4 000	10 605 481	10 649 481

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 12.

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 01.07.2009 – 30.06.2010 (edaspidi „2009/2010“).

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 Eesti kroon, mis on ka 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.

Finantsinvesteeringud

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 finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel 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 finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

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 finants-kohustuse eest saadud tasu õiglase 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 suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel 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.

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 Osakapitali lisas .

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused - Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2010 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 471 083	10 166 100
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 471 083	10 166 100
Kokku müügitulu	10 471 083	10 166 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Üüritulu	10 471 083	10 166 100
Kokku müügitulu	10 471 083	10 166 100

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisas 14 ning teenitud üüritulude kohta lisas nr 8.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	-41 713	-38 376
Kindlustus	-34 164	-52 784
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-75 877	-91 160

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringuga seotud haldamiskulude kohta on lisas nr 8.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-24
Muud	-1 403	-1 858
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-332 656	-390 626
Kokku üldhalduskulud	-334 059	-392 508

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Intressitulud	5 432	10 734	
Intressikulud	-3 712 144	-6 584 741	9
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-10 286	-14 338	
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 716 998	-6 588 345	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2009/2010

Pangalaenu intress 1 576 377 krooni

Emaettevõtte laenu intress 2 135 767 krooni

Kokku 3 712 144 krooni

Aruandeperiood 2008/2009

Pangalaenu intress 3 868 331 krooni

Emaettevõtte laenu intress 2 716 411 krooni

Kokku 6 584 741 krooni

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Nõuded ostjate vastu	2 094 217	399 843
Ettemaksed	14 728	26 800
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 108 945	426 643

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
30.06.2008		121 261 150
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 312 646
30.06.2009		117 948 504
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-408 897
30.06.2010		117 539 607
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 471 083	10 166 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-75 877	-91 160

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

Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaal kasuks on seatud hüpoteek summas 102 000 000 krooni.

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisas 14, teenitud renditulude kohta lisas 2, otseste haldamiskulude kohta lisas 3.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	70 066 205	4 374 088	65 692 117	0	
Laen emaettevõttelt	38 271 583	0	38 271 583	0	13
Pikaajalised laenud kokku	108 337 788	4 374 088	103 963 700	0	
Laenukohustused kokku	108 337 788	4 374 088	103 963 700	0	
	30.06.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	74 225 648	4 176 188	70 049 460	0	
Laen emaettevõttelt	38 271 583	0	38 271 583	0	13
Pikaajalised laenud kokku	112 497 231	4 176 188	108 321 043	0	
Laenukohustused kokku	112 497 231	4 176 188	108 321 043	0	

Pangalaen tagastakse 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 filiaal kasuks summas 102 000 000 EEK. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 8.

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

Pangalaenu tehingutasud summas 240 613 EEK amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2009/2010 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 48 122 EEK ulatuses. 30.06.2010.a. seisuga on tehingutasude jääk 96 245 EEK.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 13 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 6.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Muud võlad	3 653 130	3 046 540	13
Intressivõlad	59 342	142 714	
Maksuvõlad (käibemaks)	169 059	152 955	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 881 531	3 342 209	

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	0	0	0	0
Kokku muud võlad	0	0	0	0

	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	46 940	0	46 940	0
Kokku muud võlad	46 940	0	46 940	0

Muud pikaajalised võlad on lepingutest tulenevad tagatisrahad.

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 30. juuni 2010 moodustas 10 605 481 krooni (30.06.2009 moodustas 4 670 229 krooni).

Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 8 378 330 krooni (30.06.2009 aastal 3 689 481 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 2 227 151 krooni

(30.06.2009 aastal 980 748 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2010.a.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	ABPF Favorind (Est) AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2010	30.06.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	41 693 255	41 083 031
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	198 712	198 712
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	32 747	36 380

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
	Kulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	198 712	198 712
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	133 962	229 978

OÜ EPF Metal aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

2009/2010 tehingute selgitused:

1. Emaettevõttelt (ABPF Favorind (Est) AB) saadud laenult tasuti intresse 1 525 543 EEK ulatuses. Saadud pikaajalise laenu intressimäär on 5% aastas, alusvaluuta on EUR. Tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.

Juhtkonna tasud

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

Täiendav informatsioon ettevõtte laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 9 ja intressikulude kohta lisas 6.

Lisa 14 Planeeritav müügitulu

Planeeritav müügitulu (lisa 8)	
12 kuud	8 728 590
1-5 aastat	36 245 607
üle 5 aasta	19 510 329
Planeeritav müügitulu kokku	64 484 527

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingust, arvestades lepingu tähtaega.

Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingus sätestatud tingimustele õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 15 Lisa rahavoogude aruande juurde

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2009-30.06.2010	01.07.2008-30.06.2009
Ostjatelt laekumata arved	-1 694 374	-399 843
Ettemaksete muutus	12 071	12 584
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-1 682 303	-387 259
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2009-30.06.2010	01.07.2008-30.06.2009
Võlad tarnijatele muutus	-3 633	-29 538
Muude võlgade muutus, v.a intressid	-46 940	36 379
Maksuvõlgade muutus	23 056	-1 111
Viitvõlgade muutus	-6 952	8 937
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	-34 469	14 667

Aruande digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	01.10.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Metal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud EPF Metal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on 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 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 raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt EPF Metal OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 6. oktoober 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	06.10.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 670 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 935 252
Kokku	10 605 481
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 605 481
Kokku	10 605 481

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10471083	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