

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ EEREIT HOLDING 2

registrikood: 11488186

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6802680

faks: +372 6802681

e-posti aadress: info@eereif.com

veebilehe aadress: www.eereif.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	13

Tegevusaruanne

EEREIT Holding 2 OÜ põhitegevuseks on pikaajaline investeerimine väärtpaberitesse ja nende hoidmine väärtuse kasvu eesmärgil.

Ettevõtte asutamisel 31.03.2008 saadi mitterahalise sissemakse teel 100% osalus Bulgaaria ettevõttes Mramor Park EOOD (endise nimega Delta Marina EOOD) ja Poola ettevõttes Milo Investments Sp z o.o. Lisaks saadi veel 1 241 003 Vladaja OÜ võlakirja. Kõik mainitud ettevõtted tegelevad kinnisvara halduse ja arendusega.

Ettevõttes aktiivset majandustegevust ei toimu, muudatusi pole planeeritud ka 2013. aastaks.

Ettevõtte omakapital on 31.12.2012 seisuga negatiivne. Juhtkond teeb omanikele ettepaneku konverteerida omanike poolt antud laene omakapitali selles ulatuses, et viia omakapital seaduses nõutuga vastavusse.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 1 liige. Juhatus liikmele juhatus liikme tasusid makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötajat.

Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) oli aruandeaastal -0,78 (31.12.2011: -0,16).

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	615	94	
Finantsinvesteeringud	501 174	687 999	2
Nõuded ja ettemaksed	0	2 723 435	3,5
Kokku käibevara	501 789	3 411 528	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 979 074	591 290	4
Kokku põhivara	1 979 074	591 290	
Kokku varad	2 480 863	4 002 818	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 617 007	0	5,7
Võlad ja ettemaksed	550 242	183 627	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 167 249	183 627	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 565 507	5,7
Kokku pikaajalised kohustused	0	3 565 507	
Kokku kohustused	4 167 249	3 749 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Ülekurss	6 227 782	6 227 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 976 654	-5 331 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 940 070	-645 278	
Kokku omakapital	-1 686 386	253 684	
Kokku kohustused ja omakapital	2 480 863	4 002 818	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 589	-8 629	
Muud ärikulud	0	-909 526	3,5
Ärikasum (kahjum)	-2 589	-918 155	
Finantstulud ja -kulud	-1 937 481	272 877	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 940 070	-645 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 940 070	-645 278	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 589	-918 155	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	915 537	
Kokku korrigeerimised	0	915 537	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	960	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 629	-2 618	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-49 350	-42 961	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-49 350	-42 961	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	51 500	45 470	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	51 500	45 470	
Kokku rahavood	521	-109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	94	203	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	521	-109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	615	94	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	6 227 782	-5 331 376	898 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-645 278	-645 278
31.12.2011	2 556	6 227 782	-5 976 654	253 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 940 070	-1 940 070
31.12.2012	2 556	6 227 782	-7 916 724	-1 686 386

Täiendav info omakapitali kohta lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EEREIT Holding 2 OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aruannet, kuna detailne info EEREIT Holding 2 OÜ tütarettevõtete varade ja kohustuste kohta on avaldatud emaettevõtte kinnisvarafondi EEREIF majandusaasta aruandes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on:

- 1) aktiivsel turul noteeritud ostuhind;
- 2) tehingute tegelikud hinnad, kui aktsiatega on tehinguid sooritanud sõltumatud osapooled;
- 3) kolmandate osapoolte noteeringud;
- 4) juhatusepoolsed hinnangud, mis põhinevad investeerimisobjektide senise tegevuse tulemuslikkusele ja nägemusele nende tulevikuperspektiividest.

Oma hinnangutes lähtub juhatus konservatiivsuse printsiibist. Investeeringute realiseerimisel võib nende tegelik müügihind kujuneda erinevaks juhatuse antud hinnangutest. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel on aluseks aktiivsel turul kaubeldavate võlakirjade puhul viimane ostunoteering. Aktiivselt mittekaubeldavale võlakirjale määratakse hind turutegijate noteeringute põhjal või tulukõvera meetodil, kasutades sisemist intressimäära ja hinnates tulukõverat ümber igal bilansipäeval. Võlakirjade õiglase väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Tütarettevõtete väärtuse leidmisel on soetusmaksumuses kajastatud kinnisvarainvesteering hinnatud eelnevalt õiglasesse väärtusesse.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Nõuded ja ettemaksed

Muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2010	473 327	473 327
Soetamine	42 961	42 961
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	171 711	171 711
31.12.2011	687 999	687 999
Soetamine	49 350	49 350
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-236 175	-236 175
31.12.2012	501 174	501 174

EEREIT Holding 2 OÜ sai asutamisel mitterahalise sissemaksena AS-lt EEREIT 1 241 003 Vladaja OÜ võlakirja. 2011 aasta alguses soetati lisaks 42 961 Vladaja II võlakirja nimiväärtusega 1 EUR, kogusummas 42 961 EUR. 2012 aastal soetati 24 670 Vladaja III võlakirja nimiväärtusega 1 EUR, kogusummas 24 670 EUR ja 24 680 Vladaja IV võlakirja nimiväärtusega 1 EUR, kogusummas 24 680 EUR. OÜ Vladaja tegeleb kaudselt elumajandamisega ning kinnisvara arendusega Bulgaarias ning on oma olemuselt eriotstarbeline kinnisvara ettevõtte. Ettevõtte juhatuse arvamus on, et Vladaja võlakirja õiglane väärtus 31.12.2012 seisuga on 0,25 EUR (31.12.2011: 0,47 EUR), Vladaja II õiglane väärtus 1,79 EUR (31.12.2011: 2,46 EUR), Vladaja III õiglane väärtus 1,89 EUR ja Vladaja IV õiglane väärtus 2,5 EUR. Bilansis on võlakirjad kajastatud õiglases väärtuses kogusummas 501 174 EUR (31.12.2011: 687 999 EUR). Õiglase väärtuse leidmisel on analüüsitud Vladaja piirkonna põllumaad hindasid, põllumaadega tehtud võrreldavate tehingute hindasid ja selle põhjal on määratud võimalikult ligilähedane turuväärtus, millega oleks võimalik soetatud maatükke müüa. Vladaja I võlakirja tähtaeg oli 30.09.2012, aruande kinnitamise hetkeks (17.06.2013) neid pikendatud ei ole. Vladaja II, III ja IV võlakirjad on tähtajatud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	2 723 435	2 723 435	0	0	
Laenuõuded	2 609 222	2 609 222	0	0	5
Intressinõuded	114 213	114 213	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 723 435	2 723 435	0	0	

Ettevõtetel oli 31.12.2011 seisuga antud laenu oma tütar-ettevõtetele Mramor Park EOOD (endise nimega Delta Marina EOOD) summas 3 518 748 EUR intressiga 10% aastas. Aruandeperioodil konverteeriti antud laenu koos intressidega Mramor Park EOOD omakapitaliks. 2011 aastal on hinnatud antud laenu alla 909 526 EURi võrra (2012: 0 EUR). Laenu allahindlus on kajastatud kasumiaruande real "Muud ärikulud".

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
5803/2006	Mramor Park EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus	100	100
0000255265	Milo Investments Sp. Z.o.o	Poola	Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Mramor Park EOOD	0	-744 361	2 723 435	1 979 074
Milo Investments Sp. Z.o.o	591 290	-591 290	0	0
Kokku	591 290	-1 335 651	2 723 435	1 979 074

Tütarettevõtted on saanud mitterahalise sissemaksena AS-ilt Eastern Europe Real Estate Investment Trust (EEREIT). Muude muutuste all on kajastatud sissemakse tütarettevõtte omakapitali.

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eastern Europe Real Estate Investment Fund
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	4 164 848	0	3 747 694
Tütarettevõtjad	0	0	2 723 435	0

EEREIT Holding 2 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ettevõtte on saanud kinnisvarafondilt EEREIF laenu 3 617 007 EUR (31.12.2011: 3 565 507 EUR) intressimääraga 10% (kuni 30.06.2011 intressimäär 5%) ja tähtajaga 30.06.2013. Aruandeperioodil on saadud laenult arvestatud intresse 365 655 EUR (2011: 182 750 EUR), intressisaldo 31.12.2012 seisuga 547 842 EUR (31.12.2011: 182 187 EUR).

Ettevõtte on andnud 2011 aastal laenu tütarettevõttele Mramor Park EOOD summas 3 518 748 EUR intressimääraga 10%. 2011 aastal on antud laenu hinnatud alla 909 526 EURi võrra ja intresse arvestatud 120 224 EUR (2012: 0 EUR).

Täiendav informatsioon laenude ja intresside kohta lisades 3, 7 ja 8.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot ja ülekursist 6 227 782 eurot, mis on mõlemad sisse makstud mitterahalisel teel.		

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	3 617 007	3 617 007			10%	EUR	30.06.2013	5
Lühiajalised laenud kokku	3 617 007	3 617 007						
Laenukohustused kokku	3 617 007	3 617 007						
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	3 565 507	0	3 565 507	0	10%	EUR	30.06.2013	5
Pikaajalised laenud kokku	3 565 507	0	3 565 507	0				
Laenukohustused kokku	3 565 507	0	3 565 507	0				

Täpsem info saadud laenude kohta lisas 5.

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 335 651	163 692	4
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-236 175	171 711	
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-236 175	171 711	2
Intressitulud	0	120 224	
Intressitulu laenudelt	0	120 224	5
Intressikulud	-365 655	-182 750	
Intressikulu laenudelt	-365 655	-182 750	5
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 937 481	272 877	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte emaettevõtte on Eastern Europe Real Estate Investment Fund. Fondi Osakuomanikud otsustasid 28. veebruaril 2013 toimunud Osakuomanike üldkoosolekul alustada Fondi likvideerimist ning taotleda Finantsinspeksioonilt 18-kuulise likvideerimisperioodi kehtestamist. Fondivalitseja esitas märtsis 2013 Finantsinspeksioonile taotluse Fondi likvideerimiseks ning 18 kuulise likvideerimisperioodi kinnitamiseks. Finantsinspeksioon kinnitas 18 kuulise likvideerimisperioodi 08.05.2013. Juhtkonna hinnangul ei ole protsessil mõju ettevõtte igapäevasele tegevusele ning see ei mõjuta juhtkonna hinnangul aruande koostamist tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara ning ettevõtte omakapital oli negatiivne. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2013 aastal majandusraskusi. EEREIF on valmis vajadusel omanikulaenu tähtaega pikendama. Samuti teeb juhatus omanikele ettepaneku konverteerida omanike poolt antud laene omakapitali selles ulatuses, et viia omakapital seaduses nõutuga vastavusse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2013

OÜ EEREIT HOLDING 2 (registrikood: 11488186) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	17.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EEREIT Holding 2 osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ EEREIT Holding 2 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on 31. detsembri 2012 seisuga kajastatud lühiajaline finantsinvesteering Vladaja OÜ võlakirjadesse summas 501 tuhat eurot. Auditi käigus ei saanud me piisavat tõendusmaterjali Vladaja OÜ võlakirjade hindamiseks, mistõttu meil ei olnud võimalik hinnata antud finantsinvesteeringuga seotud rahavoogusid ning sellest tulenevalt saada kindlust bilansis kajastatud finantsinvesteeringu õiglase väärtuse osas ega hinnata, kas mainitud finantsinvesteeringud peaksid bilansis olema kajastatud lühi- või pikaajalise varana.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital on seisuga 31. detsember 2012 väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Lisa 11 kirjeldab ettevõtte tegevuse jätkumisega seotud ebakindlaid asjaolusid ning juhtkonna plaani ettevõtte tegevuse jätkumise tagamiseks, sealhulgas omakapitali kooskõlla viimiseks äriseadustiku nõuetega. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

17. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EEREIT HOLDING 2 (registrikood: 11488186) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	17.06.2013
LAURI PAST	Vandeaudiitor	17.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 976 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 940 070
Kokku	-7 916 724
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 916 724
Kokku	-7 916 724

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6802680
Faks	+372 6802681
E-posti aadress	info@eereif.com
Veebilehe aadress	www.eereif.com