

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Käibekapitali juhtimine	17

Tegevusaruanne

EPF Portus OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. EPF Portus OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

EPF Portus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Uus-Sadama 21/23/25. Nimetatud hoone on antud pikaajalisele üürile OÜ'le Aldera Hotell.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldsiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites.

2012/2013 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 245 000 euro võrra (2011/2012: 325 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 5 590 000 eurot (30.06.12: 5 835 000 eurot).

2012/2013 majandusaastal ei ole tehtud täiendavaid investeeringuid ega parendusi kinnisvarasse (2011/2012: teostati hoones fuajee rekonstrueerimistööd kogusummas 33 402 eurot). Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud 2012/2013 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (EUR)	394 562	346 127
Brutokasumi määr (%)	95,7	88,4
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	-55 980	-233 887
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 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 pangalaenu seisuga 30. juuni 2013 kandsid 1-kuu Euribori-il (30. juuni 2012: 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 Portus OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole juhatusel liikmele makstud tasusid.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	103 320	7 949	
Nõuded ja ettemaksed	132 787	145 627	2
Kokku käibevara	236 107	153 576	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 590 000	5 835 000	3
Kokku põhivara	5 590 000	5 835 000	
Kokku varad	5 826 107	5 988 576	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 085 132	4 246 805	5
Võlad ja ettemaksed	543 743	488 559	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 628 875	4 735 364	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 011 000	1 011 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 011 000	1 011 000	
Kokku kohustused	5 639 875	5 746 364	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-864 599	-630 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 980	-233 887	
Kokku omakapital	186 232	242 212	
Kokku kohustused ja omakapital	5 826 107	5 988 576	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	394 562	346 127	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 858	-40 166	9
Brutokasum (-kahjum)	377 704	305 961	
Üldhalduskulud	-19 090	-20 239	10
Muud äritulud	0	54	
Muud ärikulud	-252 047	-325 037	11
Äri kasum (kahjum)	106 567	-39 261	
Finantstulud ja -kulud	-162 547	-194 626	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-55 980	-233 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 980	-233 887	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	106 567	-39 261	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	245 000	325 000	3
Kokku korrigeerimised	245 000	325 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 839	91	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-615	-20 415	
Kokku rahavood äritegevusest	363 791	265 415	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	24	26	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24	26	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 978 073	84 580	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 143 747	-226 179	
Makstud intressid	-102 770	-118 015	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-268 444	-259 614	
Kokku rahavood	95 371	5 827	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 949	2 122	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 371	5 827	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103 320	7 949	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 562	1 103 993	256	-630 712	476 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-233 887	-233 887
30.06.2012	2 562	1 103 993	256	-864 599	242 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-55 980	-55 980
30.06.2013	2 562	1 103 993	256	-920 579	186 232

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2012-30.06.2013 (edaspidi „2012/2013“)

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, st 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 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.

Rahavoogude aruanne

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

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 ettevõtte 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 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 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 õiglates 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.

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 aastaruandes avalikustatud.

Seotud osapooled

OÜ EPF Portus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	132 565	132 565	0	0
Ostjatelt laekumata arved	132 565	132 565	0	0
Ettemaksed	222	222	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 787	132 787	0	0

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	145 627	145 627	0	0
Ostjatelt laekumata arved	145 627	145 627	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 627	145 627	0	0

Ostjatelt laekumata summa on üle tähtaja rohkem kui 180 päeva, aga seda ei ole ebatõenäoliseks kantud, kuna võlgnevuse tagamiseks on üürniku vara panditud üürileandja kasuks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	6 160 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-325 000
30.06.2012	5 835 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-245 000
30.06.2013	5 590 000

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	394 562	346 127
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 858	-40 166

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,23%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 6 518 988 EUR (lisa 5).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisas 4, teenitud renditulude kohta lisas 8, otseste haldamiskulude kohta lisas 9. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 11.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	394 562	346 127	3; 8
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	574 643	566 432	
1-5 aasta jooksul	2 122 544	2 795 829	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 590 000	5 835 000	3
Kokku	5 590 000	5 835 000	

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)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	3 819 359	3 819 359			2,4%+1-kuu EURIBOR	EUR	07.06.2014	
Muud laenud	265 773	265 773			5%	EUR	30.06.2014	13
Lühiajalised laenud kokku	4 085 132	4 085 132						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	1 011 000	0	1 011 000	0	4%	EUR	30.06.2016	13
Pikaajalised laenud kokku	1 011 000	0	1 011 000	0				
Laenukohustused kokku	5 096 132	4 085 132	1 011 000	0				

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	3 981 032	3 981 032			0,85% + 6-kuu EURIBOR	EUR	07.07.2012	
Muud laenud	265 773	265 773			5%	EUR		13
Lühiajalised laenud kokku	4 246 805	4 246 805						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	1 011 000	0	1 011 000	0	5%	EUR	31.12.2013	13
Pikaajalised laenud kokku	1 011 000	0	1 011 000	0				
Laenukohustused kokku	5 257 805	4 246 805	1 011 000	0				

PANGALAEN

Aruandeaastal tagastas EPF Portus OÜ pangalaenu Handelsbanken AB Eesti filiaalile kogusummas 3 981 032 EUR.

Aruandeaastal on refinantseeritud laen Swedbank AS-ist summas 3 969 848 EUR. Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena. Tagasimakse tähtaeg on 07.06.2014.a. Intressimäär on 1-kuu EURIBOR + marginaal 2,4%. Alusvaluuta on EUR.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks summas 6 518 988 eurot. Panditud vara bilansiiline maksumus on avalikustatud lisa 3.

Laenulepingus on sätestatud nõuded EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2) ning LTV (Loan-to-Value) suhtele (<75%).

Pangalaenu tehingutasud summas 7 849 EUR amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2012/2013 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 4 000 EUR ulatuses. 30.06.2013.a. seisuga on tehingutasude jääk 3 849 EUR.

SEOTUD OSAPOOLTE LAENUD

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisa 13 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisa 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 943	10 943	0	0	13
Maksuvõlad	5 941	5 941	0	0	
Muud võlad	526 859	526 859	0	0	
Intressivõlad	523 970	523 970	0	0	
Muud viitvõlad	2 889	2 889	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	543 743	543 743	0	0	

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 137	12 137	0	0	13
Maksuvõlad	5 799	5 799	0	0	
Muud võlad	470 623	470 623	0	0	
Intressivõlad	468 169	468 169	0	0	
Muud viitvõlad	2 454	2 454	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	488 559	488 559	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 10 943 EUR (30.06.12: 12 137 EUR) lisa 13.

Intressivõlad koosnevad:

1. Emaettevõttele 489 238 EUR (30.06.12: 445 652 EUR) lisa 13
2. Muudele konsolideerimisgrupi ettevõtetele 31 253 EUR (30.06.12: 17 764 EUR) lisa 13
3. Arvestuslik pangalaenu intress 3 479 EUR (30.06.12: 4 753 EUR)

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 30.06.2013 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei arvestata.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	394 562	346 127	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	394 562	346 127	
Kokku müügitulu	394 562	346 127	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	394 562	346 127	3
Kokku müügitulu	394 562	346 127	

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisas 4 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 471	-5 385
Kindlustus	-1 800	-1 324
Haldus- ja hoolduskulud	-9 587	-33 402
Muud	0	-55
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 858	-40 166

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-30	-47
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-19 060	-20 192
Kokku üldhalduskulud	-19 090	-20 239

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-245 000	-325 000	3
Muud	-7 047	-37	
Kokku muud ärikulud	-252 047	-325 037	

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Intressitulud	23	26
Intressikulud	-162 570	-194 652
Kokku finantstulud ja -kulud	-162 547	-194 626

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012/2013

Pangalaenu intress 105 496 (lisa 5)

Emaettevõtelaenu intress 43 585 (lisa 13)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 13 489 (lisa 13)

Kokku: 162 570 EUR

Aruandeperiood 2011/2012

Pangalaenu intress 132 757 (lisa 5)

Emaettevõtte laenu intress 51 391 (lisa 13)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 10 504 (lisa 13)

Kokku: 194 652 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013	30.06.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 500 238	1 456 652
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	307 626	294 138
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	343	1 537

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 600	8 225	8 225
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 316	0	0
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 600	84 850	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 409	0	0

OÜ EPF Portus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- juhtkonnaga seotud ettevõtted.

OÜ EPF Portus on ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB) ning saanud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (EPF TopSpa OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- emaettevõttelt saadud laenust summas 1 011 000 EUR (30.06.12: 1 011 000 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 489 238 EUR (30.06.12: 445 652 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 4% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenust summas 265 773 EUR (30.06.2012: 265 773 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 31 253 EUR (30.06.12: 17 765 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvest summas 10 600 EUR (30.06.12: 10 600 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 343 EUR (30.06.12: 1 537 EUR) lisa 6.

Kõik seotud osapoolte vaheliste laenude alusvaluutaks on euro.

2012/2013 tehingute selgitused:

-emaettevõttelt saadud laenult arvestati laenu intresse kokku 43 585 EUR (lisa 12).

-konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadi laenu kokku 8 225 EUR ja tagastati laenu 8 225 EUR ning arvestati laenu intresse kokku 13 489 EUR (lisa 12).

Juhtkonna tasud

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

EPF Portus OÜ kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Lisa 14 Käibekapitali juhtimine

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 07.06.2014.a. Ettevõtte on alustanud läbirääkimisi erinevate pankadega laenu refinantseerimiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2013

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	25.09.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2013, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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 kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EPF Portus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Ettevõtte juhatus on käibekapitali juhtimise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 14.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

26.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	26.09.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-864 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 980
Kokku	-920 579
Katmine	
Kokku	-920 579

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	394562	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Portus (Est) AB		Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

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