

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	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 2014. aastaks.

31.12.2013 toimus EEREIF kontserni restruktureerimine, mille käigus andis emaettevõtte Eastern Europe Real Estate Investment Fund oma 100% osaluse tütaretevõttes EEREIT Holding 2 OÜ üle oma 100% tütaretevõttele EEREIT Holding 3 OÜ.

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

Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) oli aruandeaastal -0,71 (31.12.2012: -0,78).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	258	615	
Finantsinvesteeringud	283 459	501 174	2
Nõuded ja ettemaksed	151 425	0	3
Kokku käibevara	435 142	501 789	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 193 044	1 979 074	4
Kokku põhivara	1 193 044	1 979 074	
Kokku varad	1 628 186	2 480 863	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 974 763	3 617 007	5
Võlad ja ettemaksed	19 122	550 242	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 993 885	4 167 249	
Kokku kohustused	2 993 885	4 167 249	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Ülekurss	6 227 782	6 227 782	
Muud reservid	1 688 940	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 916 724	-5 976 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 368 253	-1 940 070	
Kokku omakapital	-1 365 699	-1 686 386	
Kokku kohustused ja omakapital	1 628 186	2 480 863	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 498	-2 589	
Muud ärikulud	-51	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2 549	-2 589	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-786 030	-1 335 651	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-217 715	-236 175	2
Intressikulud	-362 436	-365 655	5
Muud finantstulud ja -kulud	477	0	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 368 253	-1 940 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 368 253	-1 940 070	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 549	-2 589	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-960	960	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 457	-1 629	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-121 000	-49 350	2
Antud laenud	-30 000	0	3,5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-151 000	-49 350	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	154 100	51 500	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	154 100	51 500	
Kokku rahavood	-357	521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	615	94	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-357	521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	258	615	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	6 227 782	0	-5 976 654	253 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 940 070	-1 940 070
31.12.2012	2 556	6 227 782	0	-7 916 724	-1 686 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 368 253	-1 368 253
Muutused reservides	0	0	1 688 940	0	1 688 940
31.12.2013	2 556	6 227 782	1 688 940	-9 284 977	-1 365 699

Täiendav info omakapitali kohta lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EEREIT Holding 2 OÜ 2013. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1.jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1.jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Emaettevõtte 100% omanik, kinnisvarafond EEREIF on likvideerimisel ja sellega plaanitakse lõpule jõuda 2014 aasta novembris.

Fondivalitsejal EEREIF Management AS on kohustus müüa kõik fondile kuuluvad varad. Pärast Ettevõtte omanduses olevate varade müüki ühendatakse või likvideeritakse ka käesolev ettevõtte. Aastaaruande kinnitamise seisuga ei ole ettevõtte juhtkond likvideerimisotsust teinud.

Eeltoodust tulenevalt ei lähtuta käesoleva aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiibist. Kuna ettevõtte likvideerimisotsust ei ole vastu võetud, ei ole käesolev aastaaruanne koostatud likvideerimisaruandena vastavalt RTJ 13-le. RTJ 13 nõuab, et juhul kui ettevõtte majandustegevuse lõpetamine lähema 12 kuu jooksul on tõenäoline, tuleb aruannete esitusviisi osas lähtuda samadest põhimõtetest nagu likvideerimisaruande koostamisel, kuid RIK aruandlussüsteem ei võimalda tavalise aastaaruande vormil näidata investeringuid tütarettevõtetesse lühiajalise varana. Samas on 31.12.2013 seisuga ettevõtte investeringud, muud varad ning kohustused, lihtsasti realiseeritavad ning lõpetatavad, sh tütarettevõtetele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud müüdavad tavapärase äritegevuse käigus, mitte kiirmüügina, ning pangalaenuid ennetähtaegselt tagasimakstavad ilma trahvide või hüvitiseta. Sellest tulenevalt on ettevõtte investeringute ning muude varade ja kohustuste hindamisel kasutatud samu arvestuspõhimõtteid nagu oleks kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtudes.

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 ülikviiidsetesse 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 valuutat peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga 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 õiglane 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 võlakirjadele 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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 investeering 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 ettevõtte 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)

	Võlakirjad	Kokku
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
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-217 715	-217 715
31.12.2013	283 459	283 459

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 elamumaa omandamisega ning kinnisvara arendusega Bulgaarias ning on oma olemuselt eriotstarbeline kinnisvara ettevõtte. Ettevõtte juhatuse arvamus on, et Vladaja võlakirja õiglase väärtus 31.12.2013 seisuga on 0,12 EUR (31.12.2012: 0,25 EUR), Vladaja II õiglase väärtus 1,37 EUR (31.12.2012: 1,79 EUR), Vladaja III õiglase väärtus 1,41 (31.12.2012: 1,89 EUR) ja Vladaja IV õiglase väärtus 1,7 EUR (31.12.2012: 2,5 EUR). Bilansis on võlakirjad kajastatud õiglases väärtuses kogusummas 283 459 EUR (31.12.2012: 501 174 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 on 31.10.2014, Vladaja II, III ja IV võlakirjad on tähtajatud. Aruandeperioodil on tehtud ettemaks 121 000 EUR 1 856 668 Vladaja I, 84 459 Vladaja II, 48 500 Vladaja III ja 48 520 Vladaja IV võlakirja ostuks. Võlakirjad laekusid ettevõtte väärtpaberikontole 28.01.2014.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	30 425	30 425	0	0	
Laenunõuded	30 000	30 000	0	0	5
Intressinõuded	425	425	0	0	5
Ettemaksed	121 000	121 000	0	0	
Muud makstud ettemaksed	121 000	121 000	0	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 425	151 425	0	0	

Ettevõtte on andnud laenu tütarettevõttele Mramor Park EOOD summas 30 000 EUR intressimääraga 5% ja tähtajaga 31.12.2014. Intressinõue antud laenult 31.12.2013 seisuga oli 425 EUR (31.12.2012: 0 EUR).

Ettemaksu kohta täiendav info lisas 2.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
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	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Mramor Park EOOD	1 979 074	-786 030	1 193 044
Milo Investments Sp. Z o.o	0	0	0
Kokku	1 979 074	-786 030	1 193 044

Tütarettevõtted on saanud mitterahalise sissemaksena AS-ilt Eastern Europe Real Estate Investment Trust (EEREIT).

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EEREIT Holding 3 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eastern Europe Real Estate Investment Fund
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	4 164 848
Tütarettevõtjad	30 425	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 992 445	0

EEREIT Holding 2 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kuni 30.12.2013 oli emaettevõtteks kinnisvarafond EEREIF, struktuurimuudatuste tulemusena on emaettevõtteks alates 31.12.2013 EEREIF'i 100% tütarettevõtte EEREIT Holding 3 OÜ.

Ettevõtte on saanud kinnisvarafondilt EEREIF laenu 2 821 184 EUR (31.12.2012: 3 617 007 EUR) intressimääraga 10% ja tähtajaga 31.12.2014. Aruandeperioodil on saadud laenult arvestatud intresse 361 916 EUR (2012: 365 655 EUR), intressisaldo 31.12.2013 seisuga 17 241 EUR (31.12.2012: 547 842 EUR). Aruandeperioodil moodustati intresside ja laenu arvelt muu reserv summas 1 688 940 EUR viimaks ettevõtte omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Ettevõtte on saanud laenu teistelt konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 154 100 EUR (2012: 0 EUR) intressimääraga 2-4% ja tähtajaga 31.12.2014. Aruandeperioodil on saadud laenult arvestatud intresse 520 EUR (2012: 0 EUR).

Ettevõtte on andnud aruandeaastal laenu tütarettevõttele Mramor Park EOOD summas 30 000 EUR (2012: 0 EUR) intressimääraga 5%. Antud laenult on arvestatud intresse 477 EUR (2012: 0 EUR).

Täiendav informatsioon antud laenude ja intresside kohta lisas 3.

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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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. Aruandeperioodil moodustati emaettevõttelt saadud laenu ja arvestatud intresside arvelt muu reserv summas 1 688 940 EUR viimaks ettevõtte omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega.		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2014

OÜ EEREIT HOLDING 2 (registrikood: 11488186) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	19.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EEREIT Holding 2 osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ EEREIT Holding 2 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on 31. detsembri 2013 seisuga kajastatud lühiajaline finantsinvesteering Vladaja OÜ võlakirjadesse summas 283 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aastaaruande lisale 1, kus on kirjeldatud kinnisvarafondi EEREIF likvideerimise mõju ettevõtte tulevikule ning asjaolu, et käesoleva aruande koostamisel ei ole lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist. 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

19. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EEREIT HOLDING 2 (registrikood: 11488186) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	19.06.2014
LAURI PAST	Vandeaudiitor	19.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 916 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 368 253
Kokku	-9 284 977
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-9 284 977
Kokku	-9 284 977

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