

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.07.2009

Aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

Ärinimi: EPF Portus OÜ

Registrikood: 11366112

Aadress:

Jõe 2

10151, Tallinn

Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 046 650

Faks: +372 6 046 660

E-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Muud ärikulud	12
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Planeeritav müügitulu	16
Lisa 15 Lisa rahavoogude aruande juurde	16

Tegevusaruanne

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.

2008/2009 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 9 miljoni krooni võrra ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 106,7 miljonit krooni. Möödunud majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 15,5 miljoni krooni võrra, mis tulenes üldistest majanduskeskkonna mõjudest. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.06.2010 on 91,2 miljonit krooni.

Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

OÜ EPF Portus omakapital seisuga 30.juuni 2010.a on negatiivne (-17 223 478 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

30.06.2010 seisuga ei vastanud ettevõtte pangalaenu eritingimustele ning sellest tulenevalt on laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole pangalaenu ennetähtaegne tagasikutsumine tõenäoline ning ettevõtte ei vaja täiendavat käibekapitali.

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

	2009/2010	2008/2009
Müügitulu (tuh kr)	4 049,9	7 855,4
Brutokasumi määr (%)	97,3	98,0
Puhaskasum/-kahjum (tuh kr)	-16 557,7	-7 889,9
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

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

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 finantseisundit, 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	4 049 999	7 855 489	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-106 406	-153 996	3
Brutokasum (-kahjum)	3 943 593	7 701 493	
Üldhalduskulud	-1 608 139	-348 935	4
Muud ärikulud	-15 515 211	-9 068 210	6
Äriksam (-kahjum)	-13 179 757	-1 715 652	
Finantstulud ja -kulud	-3 377 988	-6 174 332	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 557 745	-7 889 984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 557 745	-7 889 984	

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 564	348 116	
Nõuded ja ettemaksed	3 732 224	1 809 339	8
Kokku käibevara	3 779 788	2 157 455	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	91 201 500	106 716 711	9
Kokku põhivara	91 201 500	106 716 711	
Kokku varad	94 981 288	108 874 166	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	69 212 381	3 332 858	10
Võlad ja ettemaksed	9 899 826	3 919 641	11
Kokku lühiajalised kohustused	79 112 207	7 252 499	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	33 092 559	102 287 400	10
Kokku pikaajalised kohustused	33 092 559	102 287 400	
Kokku kohustused	112 204 766	109 539 899	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-709 733	7 180 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 557 745	-7 889 984	
Kokku omakapital	-17 223 478	-665 733	12
Kokku kohustused ja omakapital	94 981 288	108 874 166	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-13 179 757	-1 715 652	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	15 515 211	9 068 129	
Kokku korrigeerimised	15 515 211	9 068 129	6,9
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 916 381	-1 037 432	15
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 571 747	-270 579	15
Kokku rahavood äritegevusest	2 990 820	6 044 466	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	514	12 997	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	514	12 997	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 985 036	375 000	13
Saadud laenude tagasimaksed	-3 736 515	-2 442 124	
Makstud intressid	-1 537 422	-5 685 455	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 288 901	-7 752 579	
Kokku rahavood	-297 567	-1 695 116	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	348 116	2 047 182	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-297 567	-1 695 116	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 985	-3 950	7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 564	348 116	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.07.2008	40 000	0	7 184 251	7 224 251
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-7 889 984	-7 889 984
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
30.06.2009	40 000	4 000	-709 733	-665 733
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-16 557 745	-16 557 745
30.06.2010	40 000	4 000	-17 267 478	-17 223 478

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 12.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 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 suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine 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 lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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 ilmneseid 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. Investeeringis- 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	4 049 999	7 855 489
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 049 999	7 855 489
Kokku müügitulu	4 049 999	7 855 489
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Üüritulu	4 049 999	7 855 489
Kokku müügitulu	4 049 999	7 855 489

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisa 14.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	82 956	82 956
Kindlustus	21 175	27 455
Haldus- ja hoolduskulud	2 275	43 585
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	106 406	153 996

Lisa 4 Üldhalduskulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-3 067	-3 567	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-22	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 258 613	0	8
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-346 459	-345 346	
Kokku üldhalduskulud	-1 608 139	-348 935	

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 6 Muud ärikulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-15 515 211	-9 068 129	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-81	
Kokku muud ärikulud	-15 515 211	-9 068 210	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Intressitulud	514	12 997
Intressikulud	-3 375 518	-6 183 379
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 984	-3 950
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 377 988	-6 174 332

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2009/2010

Pangalaenu intress 1 490 752 krooni

Emaettevõtte laenu intress 1 884 766 krooni

Kokku 3 375 518 krooni

Aruandeperiood 2008/2009

Pangalaenu intress 3 831 416 krooni

Emaettevõtte laenu intress 2 348 652 krooni

Muu kontserni ettevõttelt saadud laenu intressid 3 310 krooni
Kokku 6 183 378 krooni

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Nõuded ostjate vastu	3 724 430	1 807 235
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 504	0
Ettemaksed	1 290	2 104
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 732 224	1 809 339

2008/2009 majandusaasta lõpu seisuga ei arvestatud ebatõenäoliselt laekuvaid arveid. 2009/2010 majandusaasta lõpu seisuga on arvestatud ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 1 258 613 krooni ulatuses. Bilansipäeva järgselt on laekunud kõik ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud arved.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
30.06.2008		115 784 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-9 068 129
30.06.2009		106 716 711
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-15 515 211
30.06.2010		91 201 500
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 049 999	7 855 489
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-106 406	-153 996

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisa 14, teenitud renditulude kohta lisas 2, otseste haldamiskulude kohta lisas 3 ning kahjum õiglase väärtuse muutuse kohta lisas 6.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	69 212 381	69 212 381	0		
Emaettevõttelt laen	33 092 559	0	33 092 559		13
Pikaajalised laenud kokku	102 304 940	69 212 381	33 092 559		
Laenukohustused kokku	102 304 940	69 212 381	33 092 559		
	30.06.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	72 527 699	3 332 858	69 194 841		
Emaettevõtte laen	33 092 559	0	33 092 559		13
Pikaajalised laenud kokku	105 620 258	3 332 858	102 287 400		
Laenukohustused kokku	105 620 258	3 332 858	102 287 400		

Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena. Tagasimakse tähtaeg on 12.06.2012.a. Pangalaenu alusvaluuta on EUR ning intressimäär on 6-kuu EURIBOR + marginaal 0,85%.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaal kasuks summas 102 000 000 EEK.

Tehingutasud summas 231 000 EEK amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2009/2010 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 46 200 EEK ulatuses. 30.06.2010.a. seisuga on tehingutasude jääk 92 400 EEK.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2) ning omakapitali osatähtsus (>29%). Pangalaenu pikaajaline osa on hinnatud lühiajaliseks, kuna sätestatud tingimused ei ole täidetud.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimused on väljatoodud lisas nr 13.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Muud võlad	7 595 649	3 895 679	13
Viitvõlg (k.a maamaks)	0	13 826	
Intressivõlad	50 485	136 761	
Tulevaste perioodide tulud	2 253 692	0	
Maksuvõlad (käibemaks)	0	-126 625	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 899 826	3 919 641	

Tulevaste perioodide tulud tulenevad 2009/2010 majandusaasta teisel poolaastal esitatud üüriarvete üüritulu osast, mis periodiseeritakse 2010/2011 majandusaasta esimeses kvartalis.

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

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

OÜ EPF Portus omakapital seisuga 30.juuni 2010.a on negatiivne (-17 223 478 EEK).

Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Portus (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	30.06.2010	30.06.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	38 260 336	36 413 588
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 351 480	544 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	76 392	30 486

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
	Kulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	165 854	165 854
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	154 814	230 910

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 (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- juhtkonnaga seotud ettevõtted.

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

01.07.2009-30.06.2010 toimunud muudatused:

- Kontserni ettevõttelt EPF TopSPA OÜ'lt saadi aruandeperioodil laenu 1 985 036 krooni. Saadud laenu intressimäär on 5% aastas ning tähtajaga kuni 1 aasta.
- Emaettevõttelt ABPF Portus (Est) AB saadud laenult 2009/2010 majandusaastal intresse ei tasutud. 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 10 ja intressikulude kohta lisas 7.

Lisa 14 Planeeritav müügitulu

Planeeritav müügitulu (lisa 9)	
12 kuud	4 000 000
1-5 aastat	23 798 598
üle 5 aasta	18 523 856
Planeeritav müügitulu kokku	46 322 454

Planeeritav müügitulu on avalikustatud vastavalt kinnisvarainvesteeringu hindamisakti prognoosile.

Lisa 15 Lisa rahavoogude aruande juurde

Ärikasumi korrigeerimised	01.07.2009-30.06.2010	01.07.2008-30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	15 515 211	9 068 129
Ärikasumi korrigeerimised kokku	15 515 211	9 068 129
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2009-30.06.2010	01.07.2008-30.06.2009
Nõuded ostjate vastu muutus	-1 917 195	- 1037 748
Ettemaksete muutus	814	316
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-1 916 381	-1 037 432
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2009-30.06.2010	01.07.2008-30.06.2009
Muude võlgade muutus, v.a intressid	2 465 452	30 486
Maksuvõlgade muutus	120 121	- 261 949
Viitvõlgade muutus	-13 826	-39 116
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	2 571 747	-270 579

Aruande digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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 Portus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud EPF Portus 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 lisasid.

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 Portus OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2010 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suurus. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 12.

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2010 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Lühiajaliste kohustuste järsu suurenemise põhjuseks võrreldes eelmise majandusaastaga on laenukohustuse liigitamine lühiajaliseks, mida juhtkond on selgitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 10. Oleme seisukohal, et ettevõtet on võimalik käsitleda jätkuvalt tegutsevana siis, kui laenuandja ei kasuta oma õigust nõuda laenu ennetähtaegset tagastamist või kui ettevõtte saavutab täiendava finantseerimise.

Tallinn, 6. oktoober 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-709 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 557 745
Kokku	-17 267 478
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 267 478
Kokku	-17 267 478

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4049999	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108224		Falun, Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

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