

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänava/talu nimi, Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6 406 650

faks: +372 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Üldhalduskulud	11
Lisa 5 Muud ärikulud	11
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Käibekapitali juhtimine	16

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. 2010/2011 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 331 162 euro võrra ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 160 tuhat eurot. 2009/2010 hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 991 603 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.06.2010 oli 5 829 tuhat eurot.

Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud 2010/2011 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2010/2011	2009/2010
Müügitulu (EUR)	255 647	258 842
Brutokasumi määr (%)	96,4	97,3
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	472 880	-1 058 232
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 2011 ja 30. juuni 2010 kandsid 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.

30.06.2011 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.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	255 647	258 842	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 119	-6 800	3
Brutokasum (-kahjum)	246 528	252 042	
Üldhalduskulud	59 249	-102 778	4
Muud äritulud	331 162	0	8
Muud ärikulud	-56	-991 603	6
Ärikasum (-kahjum)	636 883	-842 339	
Finantstulud ja -kulud	-164 003	-215 893	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	472 880	-1 058 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 880	-1 058 232	

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 122	3 040	
Nõuded ja ettemaksed	145 717	238 533	7
Kokku käibevara	147 839	241 573	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 160 000	5 828 838	8
Kokku põhivara	6 160 000	5 828 838	
Kokku varad	6 307 839	6 070 411	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 374 298	4 550 344	10
Võlad ja ettemaksed	446 442	505 847	11
Kokku lühiajalised kohustused	4 820 740	5 056 191	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 011 000	2 115 000	10
Kokku pikaajalised kohustused	1 011 000	2 115 000	
Kokku kohustused	5 831 740	7 171 191	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 556	12
Ülekurss	1 103 993	0	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 103 592	-45 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 880	-1 058 232	
Kokku omakapital	476 099	-1 100 780	
Kokku kohustused ja omakapital	6 307 839	6 070 411	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	636 883	-842 339	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-331 162	991 603	8
Kokku korrigeerimised	-331 162	991 603	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	92 399	-122 479	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-128 900	164 363	
Kokku rahavood äritegevusest	269 220	191 148	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	6	33	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	33	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	190 100	126 867	13
Saadud laenude tagasimaksed	-357 945	-238 807	
Makstud intressid	-102 190	-98 259	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-270 035	-210 199	
Kokku rahavood	-809	-19 018	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 040	22 249	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-809	-19 018	
Valuutakursside muutuste mõju	-109	-191	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 122	3 040	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	2 556	0	256	-45 360	-42 548
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-1 058 232	-1 058 232
30.06.2010	2 556	0	256	-1 103 592	-1 100 780
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	472 880	472 880
Emiteeritud osakapital	6	1 103 993	0	0	1 103 999
30.06.2011	2 562	1 103 993	256	-630 712	476 099

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 01.07.2010-30.06.2011 (edaspidi „2010/2011“)

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009/2010.a aastaaruandes on muudetud lühiajaliste laenukohustuste esitusviise alljärgnevalt:

Bilansi kirjed:

2009/2010 korrigeerimata

Laenukohustused 4 423 477

Võlad ja ettemaksed 632 714

2009/2010 korrigeerimine

Laenukohustused 126 867

Võlad ja ettemaksed -126 867

2009/2010 korrigeeritud

Laenukohustused 4 550 334

Võlad ja ettemaksed 505 847

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, s.t. 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 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.

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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpannga 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 summast 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 suurus 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 ressurside väljaminekuna on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus 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 suurus 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 õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisainformatsioon

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.

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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	255 647	258 842
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	255 647	258 842
Kokku müügitulu	255 647	258 842
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Üüritulu	255 647	258 842
Kokku müügitulu	255 647	258 842

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisas 9 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas nr 8.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 302	-5 302
Kindlustus	-1 022	-1 353
Haldus- ja hoolduskulud	-2 795	-145
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 119	-6 800

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa nr 8.

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Mitmesugused bürookulud	-81	-195
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	80 440	-80 440
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-21 110	-22 143
Kokku üldhalduskulud	59 249	-102 778

Lisa 5 Muud ärikulud (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-991 603	8
Muud	-56	0	
Kokku muud ärikulud	-56	-991 603	

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Intressitulud	6	33
Intressikulud	-163 900	-215 735
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-109	-191
Kokku finantstulud ja -kulud	-164 003	-215 893

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2010/2011
Pangalaenu intress 94 879 (lisa 10)

Emaettevõtte laenu intress 63 980 (lisa 13)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 5 041 (lisa 13)

Kokku: 163 900 eurot

Aruandeperiood 2009/2010

Pangalaenu intress 95 276 (lisa 10)

Emaettevõtte laenu intress 118 239 (lisa 13)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 2 220 (lisa 13)

Kokku: 215 735 eurot

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Nõuded ostjate vastu	145 627	238 034
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	416
Ettemaksed	90	83
Kokku Nõuded ja ettemaksed	145 717	238 533

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod		
01.07.2009		6 820 441
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-991 603
30.06.2010		5 828 838
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		331 162
30.06.2011		6 160 000
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	255 647	258 842
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 119	-6 800

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 filiaali kasuks on seatud hüpoteek 6 518 988 eurot (lisa 10).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on näidatud lisas 9, teenitud renditulude kohta lisas 2, otseste haldamiskulude kohta lisas 3.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 5.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	30.06.2011	30.06.2010
12 kuu jooksul	540 916	255 647
1-5 aasta jooksul	2 727 639	1 521 008
Üle 5 aasta	725 055	1 183 890
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 160 000	5 828 838
Kokku	6 160 000	5 828 838

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	4 193 105	4 193 105	0	0	
Emaettevõtte laen	1 011 000	0	1 011 000	0	13
Muud laenud	181 193	181 193	0	0	13
Pikaajalised laenud kokku	5 385 298	4 374 298	1 011 000	0	
Laenukohustused kokku	5 385 298	4 374 298	1 011 000	0	
	30.06.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	4 423 477	4 423 477	0	0	
Emaettevõtte laen	2 115 000	0	2 115 000	0	13
Muud laenud	126 867	126 867	0	0	13
Pikaajalised laenud kokku	6 665 344	4 550 344	2 115 000	0	
Laenukohustused kokku	6 665 344	4 550 344	2 115 000	0	

Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena.

Tagasimakse tähtaeg on 07.07.2012.a. Intressimäär on 6-kuu EURIBOR + marginaal 0,85%. Alusvaluuta on EUR.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek Svenska Handelsbanken AB Eesti filiaali kasuks summas 6 518 988 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 8.

Laenulepingus on sätestatud nõuded EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2) ning omakapitali osatähtsusele (>29%). Pangalaenu pikaajaline osa on hinnatud lühiajaliseks kuna eelpool nimetatud nõudeid ei ole täidetud.

Pangalaenu tehingutasud summas 30 264 eurot amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2010/2011 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 6 500 euro ulatuses. 30.06.2011.a. seisuga on tehingutasude jääk 14 104 eurot.

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 470	26 082	
Muud võlad	401 522	332 501	
Intressivõlad	401 522	332 501	13
Viitvõlad	4 116	3 227	
Tulevaste perioodide tulud	0	144 037	
Maksuvõlad (käibemaks)	4 334	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	446 442	505 847	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 34 909 EUR (30.06.10: 26 082 EUR) lisa 13.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	2 562	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
2 562 EUR.		

OÜ EPF Portus omakapital seisuga 30.06.2011 on 476 099 eurot (30.06.2010 oli omakapital -1 100 780 eurot) ja eelmiste perioodide jaotamata kahjum on 630 712 eurot.

Aruandeperioodil suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 1 103 993 EUR (lisa 13). Osade nimiväärtus on 2 562 EUR.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

	30.06.2011	30.06.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 405 260	2 445 281
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	220 255	150 287
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 109	4 882

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 600	10 600
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 850	9 894

OÜ EPF Portus 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 emaettevõtte teised tütaretevõtted)
- c. juhtkonnaga seotud ettevõtted.

OÜ EPF Portus on ostanud 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 (30.06.10: 2 115 000 EUR) lisa 10 ning intressivõlgnevusest summas 394 260 EUR (30.06.10: 330 281 EUR) lisa 11. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenust summas 181 193 EUR (30.06.2010: 126 867 EUR) lisa 10 ning intressivõlgnevusest summas 7 262 EUR (30.06.10: 2 220 EUR) lisa 11. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2011.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatle ettevõttele tasumata arvest summas 31 800 EUR (30.06.10: 21 200 EUR) lisa 11.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 3 109 EUR (30.06.10: 4 882 EUR) lisa 11.

2010/2011 tehingute selgitused:

-emaettevõttelt saadud laenult arvestati laenu intresse kokku 63 980 EUR (lisa 6).

Suurendati emaettevõttelt saadud laenu arvelt ettevõtte osakapitali 6 EUR võrra ülekursiga 1 103 993 EUR (lisa 12).

- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadi laenu kokku 190 100 EUR, tagasi maksti sellest 135 773 EUR ning arvestati laenu intresse kokku 5 041 EUR (lisa 6).

Juhtkonna tasud

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

Lisa 14 Käibekapitali juhtimine

30.06.2011 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.

Aruande digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	07.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2011, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on lisatud käesolevale aruandele.

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 arvnahtajate 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. juuni 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2011 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Ettevõtte juhtkond on kajastanud bilansis pangalaenu pikaajalise osa lühiajalisena, kuna ettevõtte ei täitnud 30. juuni 2011 seisuga panga laenulepingus sätestatud eritingimusi, mida on selgitatud 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16. september 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	16.09.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 103 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 880
Kokku	-630 712
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-630 712

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	255647	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Portus (Est) AB		Rootsi	40100 EEK

Sidevahendid

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