

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Osaühing Epre

**registrikood:** 10426243

**tänava/talu nimi, Paavli tn 2a  
maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10412

**telefon:** +372 6500000

**faks:** +372 6500003

**e-posti aadress:** indrek@epre.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Olulised käibevara allahindlused	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

## Tegevusaruanne

OÜ Epre peamine tegevus on Tallinnas, hoonete asukohaga Paavli 2a ja Paavli 6, haldamine. Järgnevatel aastatel pole kavas ettevõtte tegevust laiendada ega rendipindu suurendada.

Aruandeaastal oli aastakeskmiselt põhikahaga tööl 4 töötajat. Juhataja aastane töötasu moodustas 6,6 tuhat eurot ja ettevõtte kogu palgafond 22,8 tuhat eurot. Juhatusel ei saanud. Juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Epre OÜ tähtsamad finantsnäitajad:

	2019	2018
Ärikasum	-481 885	205 228
Äikasumi marginaal	xxxx	68,20%
ROE	-0,06%	0,05%
ROA	-0,05%	8,15%
Current ratio	1,96	5,67

Kasutatud valemid:

Ärikasum - ilma KVI ümberhindluseta

Äikasumi marginaal - ilma KVI ümberhindluseta

ROE - puhaskasum / keskmine omakapital

RAO - puhaskasum / keskmine varade maht

Current ratio - käibevarad / lühiajalised kohustised

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	210 795	507 774	2
Nõuded ja ettemaksud	18 398	17 914	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>229 193</b>	<b>525 688</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	974 287	1 287 824	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 536 800	3 821 200	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 511 087</b>	<b>5 109 024</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>5 740 280</b>	<b>5 634 712</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 620	71 606	8
Võlad ja ettemaksud	25 152	20 840	9
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>116 772</b>	<b>92 446</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	791 520	883 140	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>791 520</b>	<b>883 140</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>908 292</b>	<b>975 586</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 745	16 745	
Kohustuslik reservkapital	1 674	1 674	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 640 707	4 194 640	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 862	446 067	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 831 988</b>	<b>4 659 126</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 740 280</b>	<b>5 634 712</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	395 315	330 253	11
Muud äritulud	657 960	252 881	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 393	-56 761	12
Mitmesugused tegevuskulud	-611 378	-33 237	13
Tööjõukulud	-30 538	-16 361	14
Olulised käibevara allahindlused	-129 014	0	15
Muud ärikulud	-70	-18 667	16
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>164 882</b>	<b>458 108</b>	
Intressitulud	26 487	8 606	
Intressikulud	-18 507	-20 647	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>172 862</b>	<b>446 067</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>172 862</b>	<b>446 067</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Epre raamatupidamise lühendatud väikeettevõtja aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse 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. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

### 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. Kinnisvara-investeeringu 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.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 700 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontsernivälise ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real: "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtet ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügioteel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700**

### **Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

### **Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasu-tades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste 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 väljaminekuna 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 kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui kontsernil on kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

**Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

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 aastaaruandes avalikustatud.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontodel	201 927	501 919
Raha kassas	8 868	5 855
<b>Kokku raha</b>	<b>210 795</b>	<b>507 774</b>



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	-122 595	-122 595	0
Ostjatelt laekumata arved	6 419	6 419	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-129 014	-129 014	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	184 688	140 993	43 695
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	0
Muud nõuded	930 592	0	930 592
Laenuõuded	930 592	0	930 592
Ettemaksed		0	0
Tulevaste perioodide kulud		0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>992 685</b>	<b>18 398</b>	<b>974 287</b>
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 064	17 064	0
Ostjatelt laekumata arved	17 064	17 064	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	129 014	0	129 014
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21	0
Muud nõuded	1 158 810	0	1 158 810
Laenuõuded	1 158 810	0	1 158 810
Ettemaksed	829	829	0
Tulevaste perioodide kulud	829	829	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 305 738</b>	<b>17 914</b>	<b>1 287 824</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	555	0	3 012
Üksikisiku tulumaks	0	501	0	365
Sotsiaalmaks	0	1 537	0	944
Kohustuslik kogumispension	0	93	0	57
Töötuskindlustusmaksed	0	86	0	46
Ettemaksukonto jääk	0		21	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>		<b>2 772</b>	<b>21</b>	<b>4 424</b>

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenu nõuded	930 592	0	930 592	3%	EUR	2022
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>930 592</b>	<b>0</b>	<b>930 592</b>			

  

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenu nõuded	1 158 810	0	1 158 810	3%	EUR	2022
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>1 158 810</b>	<b>0</b>	<b>1 158 810</b>			

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2017</b>	3 565 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	256 000
<b>31.12.2018</b>	3 821 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	715 600
<b>31.12.2019</b>	4 536 800

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	259 217	258 314

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	33 475	33 475
Akumuleeritud kulum	-14 808	-14 808
<b>Jääkmaksumus</b>	18 667	18 667
Amortisatsioonikulu	0	
Müügid (jääkmaksumuses)	-18 667	-18 667
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	13 475	13 475
Akumuleeritud kulum	-13 475	-13 475
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0
<b>31.12.2019</b>		
Soetusmaksumus	13 475	13 475
Akumuleeritud kulum	-13 475	-13 475
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	883 140	91 620	791 520		EUR6+1,54%	EUR	dets.2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	883 140	91 620	791 520				
<b>Laenukohustised kokku</b>	883 140	91 620	791 520				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	954 746	71 606	883 140		EUR6+1,54%	EUR	dets 2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	954 746	71 606	883 140				
<b>Laenukohustised kokku</b>	954 746	71 606	883 140				

Epre OÜ on laenuleping Swedbank AS-ist. Saadud investeerimislauende tagatiseks on seatud hüpoteek soetatud hoonetele aadressil Paavli 2 ja Paavli 2a summas 3 176 527 eurot.

31.12.2019 seisuga on nimetatud objekti kinnisvarainvesteeringu väärtus näidatud lisas 6.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 036	10 036
Võlad töövõtjatele	2 003	2 003
Maksuvõlad	2 772	2 772
Muud võlad	10 322	10 322
Muud viitvõlad	10 322	10 322
Saadud ettemaksed	19	19
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>25 152</b>	<b>25 152</b>
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 042	13 042
Võlad töövõtjatele	1 204	1 204
Maksuvõlad	4 424	4 424
Muud võlad	1 820	1 820
Muud viitvõlad	1 820	1 820
Saadud ettemaksed	350	350
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>20 840</b>	<b>20 840</b>

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 493 416	3 712 566
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	873 353	928 141
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>4 366 769</b>	<b>4 640 707</b>

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	395 315	330 253
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>395 315</b>	<b>330 253</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>395 315</b>	<b>330 253</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditegevus	259 217	258 314
Kommunaalteenused	15 685	14 378
Elekter	118 174	51 610
Muud	2 239	5 951
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>395 315</b>	<b>330 253</b>

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-13 417	-11 900
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-6 096	-5 822
<b>Energia</b>	<b>-97 880</b>	<b>-39 039</b>
Elektrienergia	-97 880	-39 039
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-117 393</b>	<b>-56 761</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	-2 429
<b>Energia</b>	<b>-2 301</b>	<b>-2 177</b>
Kütus	-2 301	-2 177
Mitmesugused bürookulud	-5 013	-1 714
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-15 371	-122
Sidekulud	-7 728	-5 461
Jur.teenused ja nõustamine	-1 400	-1 250
Remont ja hooldus	-969	-1 230
Kindlustusmaksed	-2 565	-2 087
Maamaks	-3 202	-3 201
Remondimaterjalid	-370	-7 762
Nõuete allahindlus	-560 000	0
Muud	-12 459	-5 804
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-611 378</b>	<b>-33 237</b>

Nõuete allahindlused on kajastatud pikaajalise laenu allahindlus.

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-22 862	-12 262
Sotsiaalmaksud	-7 676	-4 099
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-30 538</b>	<b>-16 361</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

## Lisa 15 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2019	2018
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	-129 014	0
<b>Kokku olulised käibevara allahindlused</b>	<b>-129 014</b>	<b>0</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-129 014	0
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b>	<b>-129 014</b>	<b>0</b>

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	-18 667
Trahvid, viivised ja hüvitised	-70	0
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-70</b>	<b>-18 667</b>

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 676 773	11 922	1 289 621	5 030

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud	591 500	259 717	26 468	0	0	3%	EUR

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud	327 000	643 079	8 565	0	0	3%	EUR

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 429	157 637	23 696	253 476

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	6 600	6 000

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2020

**Osaühing Epre (registrikood: 10426243) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RANDVEE	Juhatuse liige	04.02.2020



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Epre osanikule.

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Epre (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis kajastuvad kinnisvarainvesteeringud väärtuses 4,5 (2018: 3,8) miljonit eurot, mis moodustavad 78,9% (2018: 68%) ettevõtte varadest. Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglaselt väärtuses. Raamatupidamistoimkonna juhendi RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud kohaselt peab kinnisvarainvesteeringute õiglaselt väärtuses kajastamisel kasutama selleks professionaalse hindaja arvamust. Lõppenud ja eelmise majandusaasta auditi käigus ei saanud me tutvuda eksperdi arvamusel põhineva väärtuse kohta ning veenduda kinnisvarainvesteeringu väärtuse õigsuses. Hindamistulemuste erinevus võrreldes bilansis kajastatuga avaldaks mõju kinnisvarainvesteeringu väärtusele ja aruandeaasta ning eelmiste perioodide majandustulemusele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsealaste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalaseid kohustusi vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresituste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andrus Tordt

Vandeauditori number 320

Osaühing Hea Tava

Auditoortevõtja tegevusloa number 50

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

04.02.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Eppe (registrikood: 10426243) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TORDT	Vandeaudiitor	04.02.2020

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 640 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 862
<b>Kokku</b>	<b>4 813 569</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 813 569
<b>Kokku</b>	<b>4 813 569</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 640 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 862
<b>Kokku</b>	<b>4 813 569</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 813 569
<b>Kokku</b>	<b>4 813 569</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	395315	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
<b>Osaühing Spedior</b>	<b>10478702</b>	<b>Eesti</b>	<b>262000 EEK (Lihtomand)</b>

## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Telefon</b>	<b>+372 6500000</b>
<b>Faks</b>	<b>+372 6500003</b>
<b>E-posti aadress</b>	<b>indrek@epre.ee</b>