

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2019

aruandeaasta lõpp: 30.06.2020

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Muud äritulud	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Üldhalduskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Intressitulud	20
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

EPF Neli OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte East Capital Real Estate AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot. Fondi tähtaeg on 30.06.2022.a. EPF Neli OÜ-l on 9 tütarettevõtjat. Antud konsolideeritud aruanne on koostatud EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate kohta.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas Eestis. Eestis kuulutati välja eriolukord märtsis. Eriolukorrast tulenevaid piiranguid hakati vähendama alates maist. Eriolukorrast tulenevalt on konsolideerimisgrupi tütarettevõtjad pidanud tegema osadele üürnikele allahindlusi perioodil märts-juuni 2020.

EPF Neli OÜ konsolideeritud 2019/2020 majandusaasta müügitulu oli 5 786 154 eurot (2018/2019: 6 539 290 eurot). Müügitulu vähenemine on tingitud, lisaks eriolukorral toimunud allahindlustele, mitme pikaajalise üürilepingu lõppemisest ning antud pinnale uute üürilepingute asendamisega. Kontserni kahjum samal perioodil oli 2 972 457 eurot (2018/2019 oli puhaskasum 1 666 815 eurot). Aruandeperioodi kahjum on olulises osas tingitud seoses suurema kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kahanemisega.

2019/2020 majandusaastal on tehtud tütarettevõtjate Jewe Keskuse OÜ kinnisvarainvesteeringu rekonstruktsioone kogusummas 2 312 075 eurot ning Tammsaare Ärimaja OÜ uue pikaajalise üürniku jaoks täiendavad investeeringuid kogusummas 490 563 eurot.

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019/2020 majandusaasta lõpu seisuga on Kontsernil 9 (2018/2019: 9) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus seisuga 30.06.20 on 74 610 000 eurot (30.06.19: 78 710 000 eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt (% kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest):

- kaubanduspinnad 39%
- büroopinnad 21%
- lao- ja tootmispinnad 18%
- hotellid 22%

Oma igapäevases tegevuses puutub Kontsern kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa äritegevusest. Kontserni ettevõtete võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtete juhtkondade poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemustest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Kontsernisisesed pikaajalised laenud kannavad fikseeritud intressimäära. Pangalaenu on muutuva intressimääraga. Vähendamaks intressiriski on sõlmitud intressimäära swap-i lepingud, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Antud lepingud on sõlmitud sama pika perioodile kui on pangalaenu lepingute tähtajad.

Konsolideerimisgrupis töötas majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 38 713 eurot (2018/2019: 31 559). EPF Neli OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatus ei tasustatud.

Martin Otsa
Juhatuses liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 360 030	4 357 826	
Nõuded ja ettemaksed	697 166	648 844	2
Varud	23 664	12 261	
Kokku käibevarad	3 080 860	5 018 931	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 915 658	333 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	74 610 000	78 710 000	6
Kokku põhivarad	77 525 658	79 043 200	
Kokku varad	80 606 518	84 062 131	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 677 768	2 033 304	8
Võlad ja ettemaksed	209 611	344 335	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 887 379	2 377 639	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 751 105	37 389 594	8
Võlad ja ettemaksed	1 023 680	1 161 692	9
Kokku pikaajalised kohustised	38 774 785	38 551 286	
Kokku kohustised	40 662 164	40 928 925	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572	
Ülekurss	5 927 613	5 927 613	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 985 859	35 535 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 972 457	1 666 815	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	39 944 354	43 133 206	
Kokku omakapital	39 944 354	43 133 206	
Kokku kohustised ja omakapital	80 606 518	84 062 131	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Müügitulu	5 786 154	6 539 290	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 555 972	-835 816	12
Brutokasum (-kahjum)	2 230 182	5 703 474	
Turustuskulud	-29 138	-68 028	
Üldhalduskulud	-312 343	-604 461	13
Muud äritulud	328 834	295 470	11
Muud ärikulud	-4 416 130	-2 041 653	15
Ärikasum (kahjum)	-2 198 595	3 284 802	
Intressitulud	99 420	17 071	
Intressikulud	-1 022 963	-1 053 281	16
Muud finantstulud ja -kulud	203 780	-581 777	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 918 358	1 666 815	
Tulumaks	-54 099	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 972 457	1 666 815	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 972 457	1 666 815	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 198 595	3 284 802
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	264
Muud korrigeerimised	4 101 445	1 768 000
Kokku korrigeerimised	4 101 445	1 768 264
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	84 491	-15 384
Varude muutus	20 957	144
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-36 052	-193 159
Makstud ettevõtte tulumaks	-54 099	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 918 147	4 844 667
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-3 000 000	0
Antud laenude tagasimaksed	289 224	0
Laekunud intressid	61 119	429
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 649 657	429
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 500 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 519 441	-4 857 111
Makstud intressid	-1 030 450	-1 092 142
Makstud dividendid	-216 395	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 266 286	-5 949 253
Kokku rahavood	-1 997 796	-1 104 157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 357 826	5 461 983
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 997 796	-1 104 157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 360 030	4 357 826

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	35 535 439	41 466 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 666 815	1 666 815
30.06.2019	2 572	5 927 613	767	37 202 254	43 133 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 972 457	-2 972 457
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-216 395	-216 395
30.06.2020	2 572	5 927 613	767	34 013 402	39 944 354

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

EPF Neli OÜ on koostanud konsolideeritud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2019-30.06.2020.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EPF Neli OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernil üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasi väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruanne

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Konsolideerimisgrupi arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglase väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2019/2020 ja 2018/2019 aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulude kajastatakse kasumiaruandes intressitulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu 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 investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud

netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. EPF Neli OÜ tütaretted ei ole majandusaastal 2019/2020 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Neli OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva, 30. juuni 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	225 048	225 048	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	237 029	237 029	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 981	-11 981	0	0	
Muud nõuded	3 382 922	467 264	2 915 658	0	
Laenunõuded	3 043 977	145 419	2 898 558	0	5
Intressinõuded	180 443	180 443	0	0	5
Viitlaekumised	158 502	141 402	17 100	0	
Ettemaksed	4 854	4 854	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 854	4 854	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 612 824	697 166	2 915 658	0	

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	439 620	439 620	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	692 961	692 961	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-253 341	-253 341	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 562	1 562	0	0	3
Muud nõuded	500 895	167 695	333 200	0	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	5
Intressinõuded	142 142	142 142	0	0	5
Viitlaekumised	25 553	25 553	0	0	
Ettemaksed	39 967	39 967	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	39 967	39 967	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	982 044	648 844	333 200	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	84 365	1 562	126 759
Üksikisiku tulumaks	386	0	919
Erisoodustuse tulumaks	43	0	43
Sotsiaalmaks	731	0	731
Kohustuslik kogumispension	40	0	40
Töötuskindlustusmaksed	48	0	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	85 613	1 562	128 540

Maksunõuded sisalduvad lisas 2 ning maksukohustused sisalduvad ka lisas 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2019	30.06.2020
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10639832	Norbert OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11330077	Tammsaare Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11346090	Kerese Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365130	Jõhvi Tsentraal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11366112	EPF Portus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11399264	EPF Metal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11404388	EPF Papiniidu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365199	Jewe Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2019	30.06.2020
Tanassilma OÜ	542 919	542 919
Norbert OÜ	2 556	2 556
Tammsaare Ärimaja OÜ	1 048 557	1 048 557
Kerese Keskus OÜ	262 874	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	857 556	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0
EPF Portus OÜ	686 631	686 631
EPF Metal OÜ	2 556	2 556
EPF Papiniidu OÜ	1 817 775	1 817 775
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 221 424	5 221 424

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	3 043 977	145 419	2 898 558	0	
Seotud osapooled	3 043 977	145 419	2 898 558	0	2; 19
Intressinõuded	180 443	180 443	0	0	2; 19
Viitlaekumised	158 502	141 402	17 100	0	
Kokku muud nõuded	3 382 922	467 264	2 915 658	0	

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	2; 19
Seotud osapooled	333 200	0	333 200	0	
Intressinõuded	142 142	142 142	0	0	2; 19
Viitlaekumised	25 553	25 553	0	0	
Kokku muud nõuded	500 895	167 695	333 200	0	

Seotud osapooltele antud laenud on antud konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele. Laenude intressimäärad on 3%-5% ning tagasimakse tähtajad on juuni 2022.a.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2018	80 478 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 768 000
30.06.2019	78 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 100 000
30.06.2020	74 610 000

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 782 146	6 529 935
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 555 972	-835 816

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2020 ja 30.06.2019 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

1. hotellid - diskontomäär 7,75%-9,5%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos;
2. büroopinnad - diskontomäär 8,75%-9,5%, vakantsusemäär 6%-25%, 5-aastane rahavoo prognoos;
3. kaubanduspinnad - diskontomäär 9,5%, vakantsusemäär 5%-40%, 5-aastane rahavoo prognoos;
4. lao- ja tootmispinnad - diskontomäär 9,0%-9,25%, vakantsusemäär 1%-16%, 5-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud järgmised objektid ja nende õiglased väärtused seisuga 30.06.2020:

1. Tori tn 2, Kuressaare väärtusega 9 720 000 EUR (30.06.19: 10 390 000 EUR);
2. Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn väärtusega 6 560 000 EUR (30.06.19: 7 000 000 EUR);
3. Aiandi 13, Tallinn väärtusega 11 740 000 EUR (30.06.19: 12 100 000 EUR);
4. Keskväljak 1a, Jõhvi väärtusega 7 160 000 EUR (30.06.19: 8 610 000 EUR);
5. Vana Narva mnt 30/1, Maardu väärtusega 4 500 000 EUR (30.06.19: 4 760 000 EUR);
6. Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tännassilma küla väärtusega 8 680 000 EUR (30.06.19: 9 600 000 EUR);
7. Papiniidu 5, Pärnu väärtusega 11 050 000 EUR (30.06.19: 11 200 000 EUR);
8. Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis väärtusega 10 860 000 EUR (30.06.19: 10 550 000 EUR);
9. Kerese 3/ Kosmonaudi 4, Narva väärtusega 4 340 000 EUR (30.06.19: 4 500 000 EUR).

Kõikidele kinnistutele on seatud SEB Pank AS kasuks hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisa 10 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 11 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 15.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	5 782 146	6 529 935	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	74 610 000	78 710 000	6
Kokku	74 610 000	78 710 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	39 428 873	1 677 768	37 751 105	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022	
Pikaajalised laenud kokku	39 428 873	1 677 768	37 751 105	0				
Laenukohustised kokku	39 428 873	1 677 768	37 751 105	0				

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen	38 553 445	2 033 304	36 520 141	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022	
Emaettevõtte laen	869 453	0	869 453	0	3%	EUR	30.06.2022	19
Pikaajalised võlakirjad kokku	39 422 898	2 033 304	37 389 594	0				
Laenukohustised kokku	39 422 898	2 033 304	37 389 594	0				

Sõlmitud on intressiriski vähendamiseks swapi lepingud SEB Pank AS-iga ning Swedbank AS-iga. Lepingud on sõlmitud järgmiste tingimustega:

1. tähtaeg 28.06.2022 (Swedbank AS) ja 27.06.2022 (SEB Pank AS);
2. fikseeritud intressimäär 0,16% (Swedbank AS) ja 0,306% (SEB Pank AS);
3. nominaalsummad 20 300 000 EUR (Swedbank AS) ja 20 121 195 EUR (SEB Pank AS).

SEB Pank AS kasuks on seatud konsolideerimisgrupi kinnistutele hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon emaettevõtjalt saadud laenult on toodud lisa 19. Täiendav informatsioon intressikulude osas lisa 16.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	76 956	76 956	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 266	5 266	0	0	
Maksuvõlad	85 613	85 613	0	0	3
Muud võlad	1 064 757	41 077	1 023 680	0	
Intressivõlad	4 162	4 162	0	0	
Muud viitvõlad	1 060 595	36 915	1 023 680	0	
Saadud ettemaksed	699	699	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 233 291	209 611	1 023 680		

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	160 991	160 991	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 017	4 017	0	0	
Maksuvõlad	128 540	128 540	0	0	3
Muud võlad	1 212 254	50 562	1 005 601	156 091	
Intressivõlad	11 650	11 650	0	0	
Muud viitvõlad	1 200 604	38 912	1 005 601	156 091	
Saadud ettemaksed	225	225	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 506 027	344 335	1 005 601	156 091	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgnevust seotud osapooltele 22 224 EUR (30.06.19: 353 964 EUR) lisa 19.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Pangalaenu intressid summas 4 162 EUR (30.06.19: 4 162 EUR)
2. Seotud osapooltele intressid summas 0 EUR (30.06.19: 7 488 EUR)

Muude viitvõlgade all on kajastatud:

1. üürilepingutest tulenevad tagatisrahad summas 598 920 EUR (30.06.19: 533 152 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingute lõppemisel. Üürilepingud on tähtajaga kuni 2031.a.
2. intressiriski vähendamiseks sõlmitud swap-lepingute turuväärtused summas 424 760 EUR (30.06.19: 628 540 EUR).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 786 154	6 539 290
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 786 154	6 539 290
Kokku müügitulu	5 786 154	6 539 290
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 738 489	6 469 856
Vahendatavad teenused	4 008	9 355
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	43 657	60 079
Kokku müügitulu	5 786 154	6 539 290

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	310 000	270 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	18 066	25 470
Muud	768	0
Kokku muud äritulud	328 834	295 470

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-34 958	-34 957	
Tööjõukulud	-31 244	-23 959	14
Kindlustus	-18 720	-22 440	
Hoonete remont ja haldus	-3 471 050	-754 460	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 555 972	-835 816	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-9 815	-10 440	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	135 062	-226 396	
Tööjõukulud	-12 859	-13 159	14
Amortisatsioonikulud	0	-263	
Muud	-42 597	-41 734	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-382 134	-312 469	
Kokku üldhalduskulud	-312 343	-604 461	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Palgakulu	-28 933	-23 579	
Sotsiaalmaksud	-9 779	-7 980	
Muud	-5 389	-5 559	
Kokku tööjõukulud	-44 101	-37 118	12; 13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-4 410 000	-2 038 000	6
Muud	-6 130	-3 653	
Kokku muud ärikulud	-4 416 130	-2 041 653	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Intressikulu laenudelt	-1 022 963	-1 053 281
Kokku intressikulud	-1 022 963	-1 053 281

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2019/2020
 Pangalaenu intress 1 011 660 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 11 303 (lisa 19)
 Kokku: 1 022 963 EUR

Aruandeperiood 2018/2019
 Pangalaenu intress 996 085 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 57 196 (lisa 19)
 Kokku: 1 053 281 EUR

Lisa 17 Intressitulud (eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	99 079	16 642	19
Muud intressitulud	341	429	
Kokku intressitulud	99 420	17 071	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Intressi swap lepingu ümberhindluse kasum (kahjum)	203 780	-581 777
Kokku muud finantstulud ja -kulud	203 780	-581 777

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund 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

	30.06.2020		30.06.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	876 940
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 224 420	10 000	475 341	75 885
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 094	0	9 098

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	259 941	171 431
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 482	83 342

Konsolideerimisgrupp on ostanud teenuseid (juhtimis- ja raamatupidamisteenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja emaettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB)

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad antud laenudest teistele samasse konsolideerimisgruppi ettevõtjatele 3 043 976 EUR (30.06.19: 333 200 EUR) ja intresside nõudest 180 444 EUR (30.06.19: 142 141 EUR), lisa 2 ja 5. Laenud on intressimääraga 3%-5% ning tagasimakse tähtajaga juuni 2022.

Kohustused seotud osapoolte vastu koosnevad:

- 1) laenust emaettevõttele summas 0 EUR (30.06.19: 869 453 EUR. Saadud laenu intressimäär on 3% ja tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a, lisa 8. Antud laen on täies ulatuses tagastatud 2019/2020 majandusaastal;
- 2) emaettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressidest summas 0 EUR (30.06.19: 7 487 EUR);
- 3) emaettevõtjalt ostetud teenuste eest tasumata arvetest summas 10 000 EUR (30.06.19 75 885 EUR);
- 4) tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 10 094 EUR (30.06.19: 9 098 EUR).

2019/2020 tehingute selgitused

- 1) emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 11 303 EUR (2018/2019: 57 196 EUR) lisa 16, ning tasuti intresse summas 18 790 EUR (2018/2019: 92 193 EUR);
- 2) emaettevõttelt saadud laenu tagasati summas 869 453 EUR (2018/2019: 2 823 807 EUR);
- 3) teistele konsolideerimisgruppi ettevõtetele antud laenudelt arvestati intresse kokku 99 079 EUR (2018/2019: 17 071 EUR) lisa 17 ja laekus intresse 60 776 EUR (2018/2019: 0 EUR);
- 4) teistele konsolideerimisgruppi ettevõtetele anti laenu 3 000 000 EUR (2018/2019: 0 EUR) ja saadi tagasi osaliselt laenu 289 224 EUR (2018/2019: 0 EUR).

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 141 032	2 515 970
Nõuded ja ettemaksed	3 451 435	3 850 939
Kokku käibevarad	4 592 467	6 366 909
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 218 868	5 221 424
Nõuded ja ettemaksed	47 252 876	44 953 430
Kokku põhivarad	52 471 744	50 174 854
Kokku varad	57 064 211	56 541 763
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 677 768	2 033 304
Võlad ja ettemaksed	9 378	16 778
Kokku lühiajalised kohustised	1 687 146	2 050 082
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	37 751 105	37 389 594
Võlad ja ettemaksed	424 760	628 540
Kokku pikaajalised kohustised	38 175 865	38 018 134
Kokku kohustised	39 863 011	40 068 216
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572
Ülekurss	5 927 613	5 927 613
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 663 144	10 677 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	607 104	-135 043
Kokku omakapital	17 201 200	16 473 547
Kokku kohustised ja omakapital	57 064 211	56 541 763

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Üldhalduskulud	-52 551	-53 558
Kokku ärikasum (-kahjum)	-52 551	-53 558
Intressitulud	1 532 937	1 557 125
Intressikulud	-1 022 963	-1 056 833
Muud finantstulud ja -kulud	203 780	-581 777
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	661 203	-135 043
Tulumaks	-54 099	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	607 104	-135 043

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-52 551	-53 558
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	35 661
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 503	31 403
Makstud ettevõtte tulumaks	-54 099	0
Kokku rahavood äritegevusest	-81 147	13 506
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-5 347 800	0
Antud laenude tagasimaksed	3 825 172	6 738 944
Laekunud intressid	1 495 123	1 534 202
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 505	8 273 146
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 500 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 519 441	-4 857 111
Makstud intressid	-1 030 450	-1 092 142
Makstud dividendid	-216 395	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 266 286	-5 949 253
Kokku rahavood	-1 374 938	2 337 399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 515 970	178 571
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 374 938	2 337 399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 141 032	2 515 970

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	10 677 638	16 608 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-135 043	-135 043
30.06.2019	2 572	5 927 613	767	10 542 595	16 473 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	607 104	607 104
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-216 395	-216 395
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	336 944	336 944
30.06.2020	2 572	5 927 613	767	11 270 248	17 201 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.12.2020

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2019 - 30.06.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.12.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Neli OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 30.06.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30.06.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiiri kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme teatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiiri kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiiri 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiiri aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiiri aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Helen Veetamm

Vandeauditiiri number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeauditiiri number 709

KPMG Baltics OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

22.12.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2019 - 30.06.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	22.12.2020
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	22.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 985 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 972 457
Kokku	34 013 402
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 013 402
Kokku	34 013 402

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
East Capital Property Fund AB		Rootsi	2572 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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