

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänavanimi: Tartu mnt 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Üldhalduskulud	13
Lisa 8 Intressikulud	13
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 Baltics AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

02.03.2016 sõlmis EPF Neli OÜ piiriülese ühinemislepingu Rootsis registreeritud äriühingutega ABPF Nurmenuku (Est) AB, ABPF Pirita Top Spa (Est) AB, ABPF Go Spa (Est) AB, ABPF Tammsaare (Est) AB, ABPF Kereke Keskus (Est) AB, ABPF Jõhvitsent (Est) AB, ABPF Jewecent (Est) AB, ABPF Portus (Est), ABPF Favorind (Est) AB, ABPF Papiniidu (Est) AB ja ABPF Tanassilma (Est) AB. Ühendavaks ühinguks oli EPF Neli OÜ ning ühinemise bilansipäevaks 1.juuli 2015. Piiriülene ühinemine kanti Eesti äriregistrisse seisuga 15. august 2016.

Peamised finantssuhtarvud 2014/2015 majandusaastal ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2015/2016	2014/2015
Müügitulu (EUR)	0	0
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	74 407	-8 737
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,05	0,07
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		

EPF Neli OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Martin Otsa
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 615	2 939	
Nõuded ja ettemaksed	16 674 888	145 786	2
Kokku käibevara	16 692 503	148 725	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 226 566	542 919	3
Nõuded ja ettemaksed	0	1 949 000	2
Kokku põhivara	5 226 566	2 491 919	
Kokku varad	21 919 069	2 640 644	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 546 619	1 940 000	4
Võlad ja ettemaksed	2 293 717	78 330	5
Kokku lühiajalised kohustused	15 840 336	2 018 330	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	14 000	4
Kokku pikaajalised kohustused	0	14 000	
Kokku kohustused	15 840 336	2 032 330	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 562	6
Ülekurss	5 927 613	538 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 885	75 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 407	-8 737	
Kokku omakapital	6 078 733	608 314	
Kokku kohustused ja omakapital	21 919 069	2 640 644	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Üldhalduskulud	-4 755	-1 595	7
Ärikasum (kahjum)	-4 755	-1 595	
Intressikulud	-430 502	-73 161	8
Muud finantstulud ja -kulud	514 707	66 019	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 450	-8 737	
Tulumaks	-5 043	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 407	-8 737	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 755	-1 595
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	543	1
Kokku rahavood äritegevusest	-4 212	-1 594
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud laekumised investeerimistegevusest	17 392	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 392	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 500	0
Kokku rahavood	14 680	-1 594
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 939	4 533
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 680	-1 594
Valuutakursside muutuste mõju	-4	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 615	2 939

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2014	2 562	538 993	256	75 240	617 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-8 737	-8 737
30.06.2015	2 562	538 993	256	66 503	608 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	74 407	74 407
Emiteeritud osakapital	10	5 388 620	0	0	5 388 630
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	7 382	7 382
30.06.2016	2 572	5 927 613	256	148 292	6 078 733

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Neli 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.

2015/2016 aruandeperioodi kohta ei ole ettevõtte koostanud konsolideeritud aruannet kuna Rootsis registreeritud kontserni emaettevõtte East Capital Baltic Property Fund AB on asukohamaa seaduste alusel kohustatud koostama ja avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

EPF Neli OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2015-30.06.2016.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar-ettevõtetesse on 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.

Tütar-ettevõtete 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 tütar-ettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud").

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid 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 eraldisena 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.

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 aktsiaosaluse).

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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (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 ettevõtte, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtte, 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	16 674 888	16 674 888	0	0	
Laenunõuded	14 252 363	14 252 363	0	0	10
Intressinõuded	2 371 805	2 371 805	0	0	10
Viitlaekumised	50 720	50 720	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 674 888	16 674 888	0	0	

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	2 094 786	145 786	1 949 000	0	
Laenunõuded	1 949 000	0	1 949 000	0	10
Intressinõuded	145 786	145 786	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 094 786	145 786	1 949 000	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2015	30.06.2016
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10639832	AS Norbert	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11330077	Tammsaare Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11346090	Kerese Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11365130	Jõhvi Tsentraal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11365199	JEWE Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11366112	EPF Portus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11399264	EPF Metal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11404388	EPF Papiniidu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
10956923	NNKK OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
11194533	EPF TopSpa OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2015	Omandamine	Muud muutused	30.06.2016
Tanassilma OÜ	542 919	0	0	542 919
AS Norbert	0	2 556	0	2 556
Tammsaare Ärimaja OÜ	0	1 048 557	0	1 048 557
Kerese Keskuse OÜ	0	262 874	0	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	0	857 556	0	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0	0	0
EPF Portus OÜ	0	686 631	0	686 631
EPF Metal OÜ	0	2 556	0	2 556
EPF Papiniidu OÜ	0	1 817 775	0	1 817 775
NNKK OÜ	0	2 580	0	2 580
EPF TopSpa OÜ	0	2 562	0	2 562
Kokku	542 919	4 683 647	0	5 226 566

02.03.2016 sõlmis EPF Neli OÜ piiriülese ühinemislepingu Rootsis registreeritud äriühingutega ABPF Nurmenuku (Est) AB, ABPF, Pirita Top Spa (Est) AB, ABPF Go Spa (Est) AB, ABPF Tammsaare (Est) AB, ABPF Kerese Keskus (Est) AB, ABPF Jõhvitsent (Est) AB, ABPF Jewecent (Est) AB, ABPF Portus (Est) AB, ABPF Favorind (Est) AB, ABPF Papiniidu (Est) AB ja ABPF Tanassilma (Est) AB. Ühendavaks ühinguks oli EPF Neli OÜ ning ühinemise bilansipäevaks 1. juuli 2015. Piiriliülene ühinemine kanti Eesti äriregistrisse seisuga 15. august 2016.

Tegemist oli mitterahalise ja seotud osapoolte vahelise tehinguga.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte laen	11 606 619	11 606 619			3%	EUR	30.06.2017	10
Tütarettevõtte laen	1 940 000	1 940 000			3,5%	EUR	30.06.2017	10
Lühiajalised laenud kokku	13 546 619	13 546 619						
Laenukohustused kokku	13 546 619	13 546 619	0	0				

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tütarettevõtte laen	1 940 000	1 940 000			3,5%	EUR	30.06.2016	10
Lühiajalised laenud kokku	1 940 000	1 940 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	14 000	0	14 000	0	3%	EUR	30.06.2017	10
Pikaajalised laenud kokku	14 000	0	14 000	0				
Laenukohustused kokku	1 954 000	1 940 000	14 000	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	2 293 717	2 293 717	0	0	
Intressivõlad	1 842 747	1 842 747	0	0	10
Muud viitvõlad	450 970	450 970	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 293 717	2 293 717	0	0	

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	78 330	78 330	0	0	
Intressivõlad	76 891	76 891	0	0	10
Muud viitvõlad	1 439	1 439	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 330	78 330	0	0	

Muud viitvõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 444 105,94 EUR (30.06.15: 0 EUR) lisa 10.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad emaettevõttele 1 696 825 EUR (30.06.15: 0 EUR) lisa 10
2. Intressivõlad tütarettevõtetele 145 922 EUR (30.06.15: 0 EUR) lisa 10

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 10 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 8.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	2 572	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2016. a moodustab 148 292 EUR (30.06.15: 66 503 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 29 658 EUR (30.06.15: 13 301 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 118 634 EUR (30.06.15: 53 202 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016 a.

Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Mitmesugused bürookulud	-3 134	-89
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-1 621	-1 506
Kokku üldhalduskulud	-4 755	-1 595

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Intressikulu laenudelt	-430 496	-73 161
Muud intressikulud	-6	0
Kokku intressikulud	-430 502	-73 161

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2015/2016
Emaettevõtte laenu intress 361 465 (lisa 10)

Tütarettevõtte laenu intress 69 031 (lisa 10)
Kokku: 430 496 EUR

Aruandeperiood 2014/2015
Emaettevõtte laenu intress 73 161 (lisa 10)
Kokku: 73 161 EUR

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	7	0
Intressitulud laenudelt	442 160	66 019
Intressitulud pangakontodelt	3	0
Muud finantstulud	72 537	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	514 707	66 019

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2016		30.06.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	50 720	13 746 857	3 429	14 000
Tütarettevõtjad	16 624 168	2 086 615	2 091 357	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	2 016 891

01.07.2014 - 30.06.2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	352 000
Tütarettevõtjad	212 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	140 000	0

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- lühiajalistest laenudest tütarettevõttele summas 14 252 363 EUR (30.06.15: 1 949 000 EUR), lisa 2. Lühiajaliste laenude intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a;
- lühiajalistelt laenudelt arvestatud intressidest summas 2 371 805 EUR (30.06.15: 142 357 EUR), lisa 2;
- enammakstud intressidest emaettevõttele summas 0 EUR (30.06.15: 3 429 EUR), lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- a) lühiajalisest laenust emaettevõttelt summas 11 606 619 EUR (30.06.15: 14 000 EUR). Saadud laenu intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a;
- b) emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intressidest summas 1 696 825 EUR (30.06.15: 0 EUR), lisa 5;
- c) lühiajalisest laenust tütarettevõttelt summas 1 940 000 EUR (30.06.15: 1 940 000 EUR). Saadud laenu intressimäär on 3,5% aastas ja tagasimakse tähtaeg 30.06.2017.a;
- d) tütarettevõttelt saadud laenult arvestatud intressidest summas 145 922 EUR (30.06.15: 76 891 EUR), lisa 5.

2015/2016 tehingute selgitused:

- a) emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intressikulu 430 496 EUR (2014/2015: 73 161 EUR). Aruandeperioodil tasuti intresse 0 EUR (2014/2015: 37 990 EUR). Lisaks tagastati osaliselt emaettevõttele pikaajalist laenu summas 0 EUR (2014/2015: 352 000 EUR).
- b) tütarettevõtetele antud laenudelt arvestatud intressitulu 442 163 EUR (2014/2015: 66 018 EUR). Aruandeperioodil laekus tütarettevõttelt intresse 0 EUR (2014/2015: 37 990 EUR).

02.03.2016 sõlmis EPF Neli OÜ piiriülese ühinemislepingu Rootsis registreeritud äriühingutega ABPF Nurmenuku (Est) AB, ABPF, Pirita Top Spa (Est) AB, ABPF Go Spa (Est) AB, ABPF Tammsaare (Est) AB, ABPF Kerese Keskus (Est) AB, ABPF Jõhvitsent (Est) AB, ABPF Jewecent (Est) AB, ABPF Portus (Est) AB, ABPF Favorind (Est) AB, ABPF Papiniidu (Est) AB ja ABPF Tanassilma (Est) AB. Ühendavaks ühinguks oli EPF Neli OÜ ning ühinemise bilansipäevaks 1. juuli 2015. Piiriliülene ühinemine kanti Eesti äriregistrisse seisuga 15. august 2016.

Tegemist oli mitterahalise ja seotud osapoolte vahelise tehinguga (lisa 3).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	20.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Neli OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2016, 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 15, on kaasatud 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 Neli OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

25.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	25.01.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 407
Kokku	148 292
Jaotamine	
Kokku	148 292

Osanikud

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

Sidevahendid

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