

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

tänavatalu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

EPF Metal OÜ on asutatud juunis 2007. aastal. EPF Metal OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

EPF Metal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Harjumaal Maardus aadressil Vana-Narva maantee 30/1.

2022/2023 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 120 000 euro võrra (2021/2022: hinnati alla 10 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 4 900 000 eurot (30.06.22: 4 780 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2022/2023 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2022/2023	2021/2022
Müügitulu (EUR)	402 658	388 204
Brutokasumi määr (%)	87,06	92,73
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	350 600	232 430
Puhasrentaabilus (%)	87,07	59,87
ROA (%)	6,99	4,49
ROE (%)	15,01	11,71
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,70	2,36

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsriskid

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised laenud seisuga 30. juuni 2023 ja 30. juuni 2022 kandsid fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2023 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 27.06.2027. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 387	354 306	
Nõuded ja ettemaksed	45 831	35 904	2
Kokku käibevarad	114 218	390 210	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	900	6 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 900 000	4 780 000	3
Kokku põhivarad	4 900 900	4 786 300	
Kokku varad	5 015 118	5 176 510	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129 720	129 720	5
Võlad ja ettemaksed	33 616	35 664	6
Kokku lühiajalised kohustised	163 336	165 384	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 440 562	2 970 282	5
Võlad ja ettemaksed	75 840	56 064	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 516 402	3 026 346	
Kokku kohustised	2 679 738	3 191 730	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 981 968	1 749 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 600	232 430	
Kokku omakapital	2 335 380	1 984 780	
Kokku kohustised ja omakapital	5 015 118	5 176 510	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Müügitulu	402 658	388 204	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-52 111	-28 237	10
Brutokasum (-kahjum)	350 547	359 967	
Üldhalduskulud	-29 658	-22 504	11
Muud äritulud	120 000	0	9
Muud ärikulud	0	-10 000	12
Äriksaum (kahjum)	440 889	327 463	
Intressitulud	38	31	
Intressikulud	-90 327	-95 064	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	350 600	232 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 600	232 430	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Metal OÜ 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. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

EPF Metal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2022 – 30.06.2023 (edaspidi „2022/2023“).

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte 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 aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 kulutusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse 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 õiglase väärtuse peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud").

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, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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, vastuvõttukulud, 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 kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. 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 kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimasel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. EPF Metal OÜ ei ole viimasel kolmel majandusaastal dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Metal 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 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 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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30.

juuni 2023 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)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 189	40 189	0
Ostjatelt laekumata arved	40 189	40 189	0
Ettemaksed	242	242	0
Tulevaste perioodide kulud	242	242	0
Muud nõuded	6 300	5 400	900
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 731	45 831	900

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 303	30 303	0
Ostjatelt laekumata arved	30 303	30 303	0
Ettemaksed	201	201	0
Tulevaste perioodide kulud	201	201	0
Muud nõuded	11 700	5 400	6 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 204	35 904	6 300

Muude nõuete all on kajastatud üürniku jaoks tehtud remondikulud, mille üürnik kohustub tasuma igakuiste maksetena kuni 31.08.2024.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2021	4 790 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
30.06.2022	4 780 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
30.06.2023	4 900 000

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	402 658	388 204
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-52 111	-28 237

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Vana Narva mnt 30/1, Maardu.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,0%, vakantsuse määr 12%-14%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek summas 6 518 988 EUR.

Täiendav informatsioon kasutusrenditulu kohta on lisas 4, teenitud üüritulude kohta lisas 8 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	402 658	388 204	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 900 000	4 780 000	3
Kokku	4 900 000	4 780 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	2 570 282	129 720	2 440 562	0	3%	EUR	27.06.2027	6; 13; 14
Pikaajalised laenud kokku	2 570 282	129 720	2 440 562	0				
Laenukohustised kokku	2 570 282	129 720	2 440 562	0				
	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	3 100 002	129 720	2 970 282	0	3%	EUR	27.06.2027	6; 13; 14
Pikaajalised laenud kokku	3 100 002	129 720	2 970 282	0				
Laenukohustised kokku	3 100 002	129 720	2 970 282	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	30.06.2023	30.06.2022
Ehitised	4 900 000	4 780 000
Kokku	4 900 000	4 780 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	8 968	8 968	0
Maksuvõlad	6 540	6 540	0
Muud võlad	93 948	18 108	75 840
Intressivõlad	845	845	0
Muud viitvõlad	93 103	17 263	75 840
Kokku võlad ja ettemaksed	109 456	33 616	75 840

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	19 799	19 799	0
Maksuvõlad	6 040	6 040	0
Muud võlad	65 889	9 825	56 064
Intressivõlad	764	764	0
Muud viitvõlad	65 125	9 061	56 064
Kokku võlad ja ettemaksed	91 728	35 664	56 064

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 856 EUR (30.06.22: 4 643 EUR) lisa 14.

Intressivõlad sisaldavad kohustust emaeetevõttele 845 EUR (30.06.22: 764 EUR) lisad 5 ja 14.

Muude pikaajaliste viitvõlgade all on kajastatud üürnikelt saadud tagatisrahasid. Seisuga 30.06.2023 on tagatisraha saldo 84 199 EUR (30.06.22: 61 357 EUR).

Emaetevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2023 moodustas 2 332 568 EUR (30.06.22: 1 981 968 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 866 054 EUR (30.06.22: 1 585 574 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 466 514 EUR (30.06.22: 396 394 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2023.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	402 658	388 204
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	402 658	388 204
Kokku müügitulu	402 658	388 204
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	402 658	388 204
Kokku müügitulu	402 658	388 204

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringule, millelt teenitakse tulu lisas 3 ja 4.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	120 000	0	3
Kokku muud äritulud	120 000	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 665	-2 665
Kindlustus	-2 619	-2 414
Hoone remont, haldus ja kommunaalkulud	-46 827	-23 158
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-52 111	-28 237

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Muud	-1 188	-1 108
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-28 470	-21 396
Kokku üldhalduskulud	-29 658	-22 504

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-10 000	3
Kokku muud ärikulud	0	-10 000	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-90 327	-95 064	5; 6; 14
Kokku intressikulud	-90 327	-95 064	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	129 720	129 720	5
Kokku laenukohustised	129 720	129 720	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	845	764	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 154	3 743	6

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	856	900	6
Kokku võlad ja ettemaksed	6 855	5 407	

PIKAAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 440 562	2 970 282	5
Kokku laenukohustised	2 440 562	2 970 282	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 229 722	129 720	3 100 002	95 064	5; 13
Kokku laenukohustised	3 229 722	129 720	3 100 002	95 064	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 100 002	529 720	2 570 282	90 327	5; 13
Kokku laenukohustised	3 100 002	529 720	2 570 282	90 327	

OSTETUD	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 615	14 243
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 983	3 591
Kokku ostetud	24 598	17 834

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

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

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2023 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 129 720 eurot, tähtajaga 27.06.2027.

EPF Metal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2023

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK TOOL	Juhatuse liige	20.09.2023
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Metal OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Metal OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

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 auditiprotseduuri 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 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
27.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.09.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	27.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 981 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 600
Kokku	2 332 568
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 332 568
Kokku	2 332 568

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	402658	100.00%	Jah

Sidevahendid

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