

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2020

aruandeaasta lõpp: 30.06.2021

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

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

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.

Sügisel 2020 alanud koroonaviiruse (Covid-19) viiruslaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtte suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. 2021. aasta veebruarist hakkasid Eestis olulised liikumispääringud kehtima. Sellele vaatamata oli ettevõtte igapäevane tegevus edukas.

2020/2021 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 290 000 euro võrra (2019/2020 hinnati alla 260 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 4 790 000 eurot (30.06.20: 4 500 000 eurot).

2020/2021 majandusaastal on tehtud täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse 2 090 eurot (2019/2020: 86 235 euro ulatuses).

Peamised finantssuhtarvud 2020/2021 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2020/2021	2019/2020
Müügitulu (EUR)	363 842	255 132
Brutokasumi määr (%)	85,95	43,87
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	481 281	-135 795
Puhasrentaablus (%)	132,51	-53,23
ROA (%)	9,49	-2,89
ROE (%)	27,45	-10,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	1,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = 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 2021 ja 30. juuni 2020 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.

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka ematetvõtetelt saadud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt ning ematetvõtetelt saadud laenu osas toimuvad läbirääkimised tagasimakse tähtaja pikendamiseks

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

Martin Otsa

Juhatuses liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Tool

Juhatuses liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	233 403	29 724	
Nõuded ja ettemaksed	35 391	145 787	2
Kokku käibevarad	268 794	175 511	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 700	17 100	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 790 000	4 500 000	3
Kokku põhivarad	4 801 700	4 517 100	
Kokku varad	5 070 494	4 692 611	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 229 722	97 290	5
Võlad ja ettemaksed	27 065	30 753	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 256 787	128 043	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 229 722	5
Võlad ja ettemaksed	61 357	63 777	6
Kokku pikaajalised kohustised	61 357	3 293 499	
Kokku kohustised	3 318 144	3 421 542	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 268 257	1 404 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	481 281	-135 795	
Kokku omakapital	1 752 350	1 271 069	
Kokku kohustised ja omakapital	5 070 494	4 692 611	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Müügitulu	363 842	255 132	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 505	-143 209	10
Brutokasum (-kahjum)	312 337	111 923	
Turustuskulud	-2 205	0	
Üldhalduskulud	-20 064	113 931	11
Muud äritulud	290 000	509	9
Muud ärikulud	0	-260 000	12
Ärikasum (kahjum)	580 068	-33 637	
Intressitulud	18	9	
Intressikulud	-98 805	-102 167	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	481 281	-135 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	481 281	-135 795	

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 01.07.2020 – 30.06.2021 (edaspidi „2020/2021“).

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 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

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane 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 ettevõtte 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 õiglasel 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 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 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 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 Metal OÜ ei ole majandusaastal 2020/2021 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 aktsiasosaluse).

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 ilmnescid aruande kuupäeva, 30. juuni 2021 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)

	30.06.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 790	29 790	0	0
Ostjatelt laekumata arved	29 790	29 790	0	0
Ettemaksed	201	201	0	0
Tulevaste perioodide kulud	201	201	0	0
Muud nõuded	17 100	5 400	11 700	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 091	35 391	11 700	0
	30.06.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 860	6 860	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 938	6 938	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-78	-78	0	0
Muud nõuded	133 346	133 346	0	0
Viitlaekumised	133 346	133 346	0	0
Ettemaksed	181	181	0	0
Tulevaste perioodide kulud	181	181	0	0
Muud nõuded	22 500	5 400	17 100	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 887	145 787	17 100	0

30.06.2021

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

30.06.2020

Viitlaekumiste all on kajastatud endise üürniku pankrotivara müügist saadav tulu.

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2019	4 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-260 000
30.06.2020	4 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	290 000
30.06.2021	4 790 000

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	363 842	255 132
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 505	-143 209

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 8,85%, vakantsuse määr 10%-16%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

Täiendav informatsioon 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

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	363 842	255 132	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 790 000	4 500 000	4
Kokku	4 790 000	4 500 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	3 229 722	3 229 722	0	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	3 229 722	3 229 722						
Laenukohustised kokku	3 229 722	3 229 722						

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	3 327 012	97 290	3 229 722	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	3 327 012	97 290	3 229 722	0				
Laenukohustised kokku	3 327 012	97 290	3 229 722	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 320	16 320	0	0
Maksuvõlad	5 943	5 943	0	0
Muud võlad	66 159	4 802	61 357	0
Intressivõlad	1 327	1 327	0	0
Muud viitvõlad	64 832	3 475	61 357	0
Kokku võlad ja ettemaksed	88 422	27 065	61 357	0

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24 762	24 762	0	0
Maksuvõlad	1 349	1 349	0	0
Muud võlad	68 419	4 642	63 777	0
Intressivõlad	1 367	1 367	0	0
Muud viitvõlad	67 052	3 275	63 777	0
Kokku võlad ja ettemaksed	94 530	30 753	63 777	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 5 548 EUR (30.06.20: 467 EUR) lisa 14.

Intressivõlad sisaldavad kohustust emaettevõttele 1 327 EUR (30.06.20: 1 367 EUR) lisa 14.

Muude pikaajaliste viitvõlgade all on kajastatud üürikelt saadud tagatisrahasid.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2021 moodustas 1 749 538 EUR (30.06.20: 1 268 257 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 399 630 EUR (30.06.20: 1 014 605 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 349 908 EUR (30.06.20: 253 651 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2021.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	363 842	255 132
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	363 842	255 132
Kokku müügitulu	363 842	255 132
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	363 842	255 132
Kokku müügitulu	363 842	255 132

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringule, millelt teenitakse tulu lisas 3.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	290 000	0	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	509	
Kokku muud äritulud	290 000	509	

Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 665	-2 665
Kindlustus	-2 273	-2 511
Hoone remont, haldus ja kommunaalkulud	-46 567	-138 033
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 505	-143 209

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	78	133 271
Muud	-1 173	-1 213
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-18 969	-18 127
Kokku üldhalduskulud	-20 064	113 931

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-260 000	3
Kokku muud ärikulud	0	-260 000	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-98 805	-102 167	5, 14
Kokku intressikulud	-98 805	-102 167	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	30.06.2021	30.06.2020
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 231 049	3 328 379
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 548	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	467

Laenud

01.07.2020 - 30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EPF Neli OÜ	97 290	98 845	3%	EUR	28.06.2022

01.07.2019 - 30.06.2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EPF Neli OÜ	167 290	102 235	3%	EUR	28.06.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 673	12 251
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 790	2 448

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Laenukohustusest emaeetvõttele summas 3 229 722 EUR (30.06.20: 3 327 012 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 1 327 EUR (30.06.20: 1 367 EUR) lisa 6. Emaetvõttelt saadud laenu intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (30.06.2020: 467 EUR) lisa 6.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõttele tasumata arvest 5 548 EUR (30.06.20: 0 EUR).

2020/2021 tehingute selgitused:

- emaeetvõttele arvestati laenu intresse kokku 98 805 EUR (2019/2020: 102 167 EUR) lisa 13.
- emaeetvõttele tagastati osaliselt laenu 97 290 EUR (2020/2021: 167 290 EUR) ning intresse 98 845 EUR (2019/2020: 102 235 EUR).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2021 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaeetvõttelt saadud laenu summas 3 229 722 eurot, tähtajaga 28.06.2022.

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. Samuti toimuvad täiendavad läbirääkimised laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2021

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK TOOL	Juhatuse liige	22.09.2021
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	23.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Metal OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Metal OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2021 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 asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

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

Juhtkonna 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) läbiviitud 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
23.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	23.09.2021
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	24.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 268 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	481 281
Kokku	1 749 538
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 749 538
Kokku	1 749 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	363842	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Rootsi	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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