
EPUS PROPERTIES OÜ

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2022 lõppenud perioodi kohta

Perioodi algus:	1. jaanuar 2022
Perioodi lõpp:	31. detsember 2022
Registrikood:	12157965
Aadress:	Sõpruse pst 145 13417 Tallinn Eesti
Telefon:	+370 6714 3272
E- post:	barbara.gzibovska@padme.lt.
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Finantsseisundi aruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Selgitavad lisad	8 - 14
Aastaruande allkirjad	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt	17

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (ettevõtte) registreeriti Eesti Vabariigi äriregistris 7. septembril 2011 osahinguna osakapitaliga 2 500 eurot.

2012. aastal suurendati Ettevõtte osakapitali 42 000 euroni, Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast.

Ettevõtte registreeritud peakontor asub Tallinnas, Sõpruse pst. 145.

Äritegevus

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine Eestis. Eesti kinnisvarasektorit nähakse stabiilsena ning see ei põhjusta Ettevõttele olulisi hinna kõikumisega seotud riske. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline.

Aruandeaasta ülevaade

Seisuga 31. detsember 2022 oli bilansimaht kokku 2.08 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid.

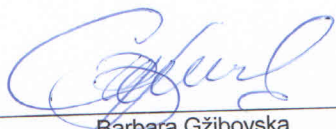
Aruandeaastal teenis Ettevõtte 131 049 eurot üüritulu ning 47 606 eurot puhaskasumit. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2022 22.20 (2021 – 11.24), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2022. aastal 36% (2021 – 30%).

Kogu Ettevõtte tegevus toimub ühes valuutas (eurodes), seega ei teki valuutakursside kõikumisega seotud riske. Ettevõtte laenud on ujuva intressimääraga baseerudes 3 kuu EURIBORil.

Juhatus ja töötajad

2022.a maksti juhatuse liikmele 3600 eurot juhatuse liikme tasu (2021 – 3600 eurot).

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulused pole nii eelmisel kui ka aruandeaastal.



Barbara Gžibovska
Juhatus liige

Finantsseisundi aruanne

		Seisuga 31. detsember 2022	Seisuga 31. detsember 2021
	Lisa		
VARA			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	708 847	772 052
Nõude seotud osapoolte vastu ja lisandunud intressid		0	167 069
Põhivara kokku		708 847	939 121
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	9	13 105	12 958
Muu käibevara		55	62
Raha		1 356 632	887 032
Käibevara kokku		1 369 792	900 052
VARA KOKKU		2 078 639	1 839 173
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Omakapital			
Osakapital	7	42 000	42 000
Ülekurss		355 500	355 500
Jaotamata kasum (kahjum)		889 495	841 889
Omakapital kokku		1 286 995	1 239 389
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid	6	727 638	519 700
Pikaajalised kohustused kokku		727 638	519 700
Lühiajalised kohustused			
Muud tasumata arved		2 717	2 660
Lühiajalised laenud ja lisandunud intressid	6	61 289	77 424
Kokku lühiajalised kohustused		64 006	80 084
Kohustused kokku		791 644	599 784
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		2 078 639	1 839 173

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Koondkasumiaruanne

	Lisa	Aastal lõpuga 31. detsember 2022	Aastal lõpuga 31. detsember 2021
Üüritulu	9	131 049	138 039
Muud äritulud		370	370
Tulud		131 418	138 409
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	(63 205)	(63 205)
Tegevuskulud		(10 316)	(11 613)
Kulud		(73 521)	(74 818)
Ärikasum		57 897	63 591
Finantstulud		1 511	2 857
Finantskulud (intressikulud)		(11 803)	(10 143)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		47 606	56 305
Tulumaks		0	(15 407)
PUHASKASUM (-KAHJUM)		47 606	40 898

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2020	42 000	355 500	880 991	1 278 491
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	40 898	40 898
Jaotatud dividendid	-	-	(80 000)	(80 000)
31. detsember 2021	42 000	355 500	841 889	1 239 389
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	47 606	47 606
Jaotatud dividendid	-	-	-	-
31. detsember 2022	42 000	355 500	889 495	1 286 995

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Rahavoogude aruanne

		Aastal lõpuga 31. detsember 2022	Aastal lõpuga 31. detsember 2021
	Lisa		
Rahavood äritegevusest		47 606	56 305
Kasum (kahjum) enne maksustamist			
Korrigeerimised:	5	63 205	63 205
Põhivara kulum		10 292	7 286
Neto intressikulu(tulu)			
Käibekapitali muutused:		(141)	944
Nõuded		57	(217)
Kohustused		(2 359)	(10 007)
Saadud (makstud) intressid		0	(15 407)
Makstud ettevõtte tulumaks		118 660	102 109
Rahavood äritegevusest kokku			
 Rahavood finantseerimistegevusest		160 000	0
Antud laenude tagasimaksed		250 000	0
Saadud laenud		(59 060)	(57 745)
Saadud laenude tagasimaksed		0	(80 000)
Makstud dividendid		350 940	(137 745)
Rahavood finantseerimisest kokku			
		469 600	(35 636)
Rahavood kokku		887 032	922 668
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		1 356 632	887 032
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Selgitavad lisad

1. Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (edaspidi - Ettevõtte) on Eesti vabariigis registreeritud osaühing. Ettevõtte registriaadress on Sõpruse pst 145, Tallinn, Eesti Vabariik. Ettevõtte registreeriti 7. septembril 2011. aastal. Ettevõtte haldab kinnisvarainvesteeringuid Eestis.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 31. märts 2023. Osanikel on õigus muuta juhatuse poolt heaks kiidetud raamatupidamise aastaaruannet.

2. Arvestuspõhimõtted

Oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõte

Olulisemad käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on välja toodud alljärgnevalt. Neid põhimõtteid on rakendatud järjepidevalt esitatud aruandeperioodidele, kui ei ole teisiti märgitud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alus

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruannete koostamine kooskõlas IFRS-ga nõuab teatud oluliste raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonna hinnangute langetamist rakendatavate arvestuspõhimõtete osas. Valdkonnad, mis on olulisel määral hinnangulised või keerukad ja valdkonnad, mille puhul eeldustel ja hinnangutel on raamatupidamise aastaaruandele oluline mõju, on avaldatud lisades.

Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

(a) Ettevõtte poolt kasutusele võetud uued ja muudetud standardid

Ei ole selliseid esmakordselt aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2022 rakenduvaid Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS standardeid ega IFRIC tõlgendusi, mis võiksid avaldada olulist mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

(b) Uued standardid ja interpretatsioonid, mida pole veel kasutusele võetud

Mitmed uued standardid ning standardite muudatused ning tõlgendused rakenduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2023, neid ei ole kohaldatud käesoleva raamatupidamise aruande koostamisel. Ükski nimetatud standarditest ei avalda Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju.

Tehingud välisvaluutas

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Raamatupidamise aastaaruande kirjed on kajastatud kasutades Ettevõtte peamise majanduskeskkonna valuutat ('arvestusvaluuta'). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud kohalikus valuutas, eurodes (EUR), mis on Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta.

(b) Tehingud ja saldod

Välisvaluutatehingud on teisendatud arvestusvaluutasse kasutades tehingu päeval kehtivat valuutakurssi. Kasumid ja kahjumid, mis on tekkinud sellistest tehingutest ja ka välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberhindamisest aasta lõpu valuutakursiga, on kajastatud kasumiaruandes tulu- või kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse pikaajaliselt renditulu teenimiseks või väärtuse kasvu eesmärgil või mõlemal eesmärgil ning ei kasutata Ettevõtte poolt. Kinnisvarainvesteeringud on ka kinnisvaraobjektid, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Soetusmaksumus koosneb kulutustest, mis on vara omandamisega otseselt seotud.

Edasised kulud lisatakse vara bilansilisele maksumusele või, kui see on asjakohane, siis kajastatakse eraldi varana ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus saab Ettevõtte varaga seonduvalt majanduslikku kasu ning vara maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud vara bilansiline maksumus kantakse bilansist välja. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Maad ei amortiseerita. Muu vara kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil jaotades vara maksumuse jääkmaksumuseks vara eeldatava kasuliku eluea jooksul järgnevalt:

Ehitised

20 aastat

Varade jääkmaksumus ja kasulik eluiga vaadatakse üle ja vajadusel korrigeeritakse iga arvestusperioodi lõpus.

Vara bilansiline maksumus hinnatakse alla tema kaetava väärtuseni kohe, kui vara bilansiline väärtus on suurem eeldatavast kaetavast väärtusest.

Müügikasumid ja –kahjumid määratakse kindlaks müügitulu ja bilansilise maksumuse vahena ja kajastatakse koondkasumiaruandes.

Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis on määramata kasuliku tööeaga ei amortiseerita, vaid testitakse igal aastal võimaliku väärtuse languse osas. Amortiseeritavad varad vaadatakse üle vara väärtuse languse osas, kui on ilmnunud sündmuse või asjaolude muutusi, mis viitavad bilansilise väärtuse langusele. Kahjum väärtuse langusest kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline väärtus ületab vara kaetavat väärtust. Vara kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus maha arvatud müügikulutused või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku gruppi, millele saab iseseisvalt eristada rahavoogusid (raha genereeriv üksus). Allahinnatud finantsvarad, välja arvatud firmaväärtus, vaadatakse üle igal bilansipäeval võimaliku allahindluse tühistamise seisukohast.

Finantsvara

Liigitamine

Laenu ja nõuded

Laenu ja nõuded on mittederivatiivne finantsvara fikseeritud või määratletavate maksetega, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõuded on käibevara, välja arvatud juhul, kui nende lunastamise tähtaeg on pikem kui 12 kuud peale aruandeperioodi lõppu, sellisel juhul klassifitseeritakse need põhivaraks. Ettevõtte laenu ja nõuded sisaldavad 'nõudeid ostjate vastu', 'muid nõudeid' ning 'raha ja raha ekvivalente' bilansis.

Kajastamine ja mõõtmine

Tavapärased finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil Ettevõtte tekkis kohustus vara osta või müüa. Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui õigus saada investeeringult rahavoogusid on lõppenud või võõrandatud ning Ettevõtte on üle andnud kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved. Laenu ja nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantsvara väärtuse langus

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud vara

Ettevõtte hindab iga aruandeperioodi lõpus, kas esineb objektiivseid asjaolusid, mis viitavad finantsvara või varade grupi väärtuse langusele. Finantsvara või varade grupi väärtus on langenud ja kahjum kajastatakse ainult juhul, kui eksisteerib objektiivne tõendus selle osas ühe või mitme sündmuse tõttu, mis on toimunud peale esialgset vara arvelevõtmist ning see sündmus või need sündmused mõjutavad vara või varade grupi eeldatavaid tuleviku rahavoogusid ning seda saab usaldusväärselt mõõta.

Laenu ja nõuete kategoorias mõõdetakse kahjumisummat vahena vara bilansilise väärtuse ning eeldatavate tulevaste rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtuse vahel (välja arvatud tulevased laenukahjumid, mis ei ole veel tekkinud) kasutades finantsvara esialgset sisemist intressimäära. Vara bilansilist väärtust vähendatakse ning kahjumisumma kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumine toimub eeldatavasti aasta jooksul või kiiremini (või tavapärase äritsükli jooksul, kui see on pikem) liigitatakse nõuded käibevaraks, kui mitte, siis liigitatakse nõuded põhivaraks. Nõuded ostjate vastu võetakse esmaselt arvele õiglasest väärtusest ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, maha arvatakse võimalikud allahindlused väärtuse languse tõttu.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahavoogude aruandes koosnevad raha ja raha ekvivalendid sularahast, tähtajalistest pangahoiustest, muudest lühiajalistest kõrge likviidsusega investeringutest tähtajaga kolm kuud või vähem ning panga arvelduskrediitidest.

Osakapital

Osaühingu osad liigitatakse omakapitaliks.

Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele on tavapärase äritegevuse käigus soetatud kaupade ja teenuste eest maksmisele kuuluvad kohustused. Võlad tarnijatele on liigitatud lühiajalisteks kohustusteks, kui maksetähtaeg on ühe aasta jooksul või lühem (või tavapärase äritsükkel, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglasest väärtusest ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingukulud. Laenukohustused kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, erinevused maksmisele kuuluva summa (välja arvatud tehingukulud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukasutuse perioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Eraldised

Eraldised kajastatakse, kui: Ettevõtte on juriidiline või faktiline kohustus tulenevalt minevikus toimunud sündmusest; on tõenäoline, et kohustuse rahuldamiseks on vajalik vahendite väljavool; ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu kajastamine

Tulu koosneb renditulust, osutatud teenustest ning kinnisvara haldustasudest.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Teenus- ja haldustasud kajastatakse perioodil, mil need teenused on osutatud.

Intressitulu kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit.
Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud õigus dividendide saamiseks.

Rendid

(a) Ettevõtte rendilevõtjana

Rendid, mille puhul oluline osa omandiga seotud riskidest ja hüvedest jäävad rendileandja kanda, liigitatakse kasutusrentideks. Kasutusrendimaksed (välja arvatud mistahes soodustused) kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

(b) Ettevõtte rendileandjana

Kinnisvara, mis on kasutusrendi tingimustel välja renditud, kajastatakse finantsseisundi aruandes kinnisvara-investeeringuna.

Dividendide jaotamine

Dividendide jaotamist Ettevõtte osanikele kajastatakse Ettevõtte bilansis kohustusena perioodil, mil dividendid on välja kuulutatud.

3. Finantsriskide juhtimine

3.1. Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega seonduvad mitmed finantsriskid: tururisk (sh ka rahavoo intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturgude ettearvatavusele ning püüab vähendada võimalikke ebasoodsaid mõjusid Ettevõtte finantstulemustele.

(a) Tururisk

(i) Valuutakursside risk

Ettevõtte ei ole avatud valuutakursside riskile, kuna peaaegu kõik tehingud tehakse arvestusvaluutas.

(ii) Hinna risk

Ettevõtte ei ole avatud toorainete ega väärtpaberite hinna muutuse riskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressimäära risk

Ettevõtte intressimäära riskid tulenevad pikaajalistest laenukohustustest. Muutuva intressimääraga laenukohustused põhjustavad Ettevõttele rahavoo intressimäära riski, mis on osaliselt maandatud sellega, et raha hoitakse erineva intressimääraga. Ettevõtte ei ole avatud õiglase väärtuse intressimäära riskile kuna fikseeritud intressimääraga laenukohustusi ei ole.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tuleneb rahast ja raha ekvivalentidest ning hoiustest pankades, samuti ka krediidist klientidele, st laekumata nõuetest. Pankade ning finantsinstitutsioonide osas aktsepteeritakse vaid sõltumatult hinnatud sobiliku reitinguga partnereid. Klientide maksevõimet hinnatakse arvestades nende finantsseisundit, varasemaid kogemusi ning muid faktoreid.

Juhtkond ei eelda mingeid kahjumeid seoses eelnimetatud osapooltega.

Maksimaalne krediidiriski ulatus aruandekuupäeval on ostjatelt laekumata arvete ning hoiuste ja raha ja raha ekvivalentide bilansiiline väärtus. Mitte ükski neist varadest ei ole tähtaega ületanud ega väärtust kaotanud.

(c) Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusnõudeid jälgitakse, et kindlustada piisav raha äritegevuse vajaduste katteks ning mitte rikkuda laenuitingimusi. Raha ülejääk investeeritakse intressikandvatesse jooksevkontodesse, tähtajalistesse hoiustesse.

3.2. Kapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte suutlikkus olla jätkuvalt tegutsev, kindlustada tootlus osanikele ning hõlpsalt muudatavale huvigruppidele ning säilitada optimaalne kapitali struktuur vähendamaks kapitali hinda.

Kapitali struktuuri säilitamiseks või parandamiseks võib Ettevõtte reguleerida osanikele makstavaid dividendisummasid, tagastada osanikele kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa vara võlgade vähendamiseks.

Eesti Äriseadustiku kohaselt peab osaühingu osakapital olema vähemalt 2 500 eurot ning netovara peab olema vähemalt 50% osakapitalist. Seisuga 31. detsember 2022 ning seisuga 31. detsember 2021 vastas Ettevõtte neile nõuetele.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja -otsused

Ettevõtte teeb hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad vara ja kohustuste bilansiilisi väärtusi järgmisel majandusaastal. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse järjepidevalt üle ning need tuginevad juhtkonna kogemustel ja muudel faktoritel, sealhulgas ootustel tulevikusündmuste osas, mis on arvestades olukorda asjakohased. Samuti teeb juhtkond lisaks hinnanguid hõlmavatele otsustele ka otsuseid arvestuspõhimõtete rakendamisel. Otsused, millel on kõige olulisem mõju raamatupidamise aastaaruande summadele ning hinnangud, mis võivad põhjustada olulisi varade ja kohustuste bilansiiliste maksumuste korrigeerimisi järgmisel majandusaastal, sisaldavad:

Maksuõigus

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete raamatupidamisarvestust ja -dokumente igal ajal 6-aastase perioodi jooksul pärast käesolevat maksustamisperioodi ning arvestada lisanduvad makse ja trahve. Juhtkonna hinnangul ei eksisteeri käesoleval hetkel asjaolusid, mis võiksid põhjustada täiendavaid maksukohustusi.

Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte teeb tehinguid seotud osapooltega tavapärase majandustegevuse käigus. Need tehingud tehakse valdavalt turuhindades. Kui aktiivsel turul ei ole toimunud samaseid tehinguid, siis kasutatakse juhtkonna hinnanguid määramaks, kas tehing on turu intressimääraga või mitte. Juhtkonna hinnangud põhinevad samaste mitteseotud isikute vaheliste tehingute hinnakujundusel.

5. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Seisuga 31. detsember 2020			
Soetusmaksumus	140 000	1 264 104	1 404 104
Akumuleeritud kulum	-	(568 847)	(568 847)
Jääkmaksumus	140 000	695 257	835 257
Arvestatud kulum aastal 2021	-	(63 205)	(63 205)
Jääkmaksumus	140 000	632 052	772 052
Seisuga 31. detsember 2021			
Soetusmaksumus	140 000	1 264 104	1 404 104
Akumuleeritud kulum	-	(632 052)	(632 052)
Jääkmaksumus	140 000	632 052	772 052
Arvestatud kulum aastal 2022	-	(63 205)	(63 205)
Seisuga 31. detsember 2022			
Soetusmaksumus	140 000	1 264 104	1 404 104
Akumuleeritud kulum	-	(695 257)	(695 257)
Jääkmaksumus	140 000	568 847	708 847

2022.a. aprillis hinnati sõltumatu hindamisettevõtte poolt 31.12.2022 ettevõtte bilansis oleva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 1 716 tuhat eurot.

6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused

	31. detsember 2022	31. detsember 2021
Pikaajalised laenukohustused	727 638	519 700
Lisandunud intressid (pikaajaline osa)	-	-
Kokku	727 638	519 700

	31. detsember 2022	31. detsember 2021
Lühiajalised laenukohustused	60 000	77 000
Lisandunud intressid (lühiajaline osa)	1 289	424
Kokku	61 289	77 424

Seisuga 31. detsember 2022 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmine laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2022 oli 3.68% (31. detsember 2021 – 1.6%).

Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus

	31. detsember 2022	31. detsember 2021
Teisel aastal	727 638	77 000
Kolmandal aastal	-	442 700
Neljandal aastal	-	-
Viiendal aastal	-	-
Pärast viiendat aastat	-	-
Kokku	727 638	519 700

Seisuga 31. detsember 2022 olid laenukohustused summas 788 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 709 tuhat eurot.

7. Osakapital

	31. detsember 2022	31. detsember 2021
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv	1	1

Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.

8. Tööjõukulud

2022.a maksti juhatusel liikmele 3600 eurot juhatusel liikme tasu ja arvestati sotsiaalmaksu 760 eurot (2021 – 3600 eurot juhatusel liikme tasu ja 760 eur sotsiaalmaksu).

9. Seotud osapooled

Müügid ja ostud

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Üüritulu:		
Muud seotud ettevõtted	<u>131 418</u>	<u>138 039</u>
Kokku	<u>131 418</u>	<u>138 039</u>

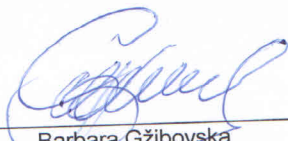
Kogu üüritulu on saadud Eestis.

Finantsseisundi aruande kirjed

	<u>31. detsember 2022</u>	<u>31. detsember 2021</u>
Ostjatelt laekumata arved ja muud nõuded		
Muud seotud ettevõtted	<u>0</u>	<u>167 069</u>
Kokku	<u>0</u>	<u>167 069</u>

Majandusaasta aruande allkirjad

EPUS PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2022 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 31. märts 2023 :



Barbara Gžiboyska
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

EPUS PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 47 606 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Kokku

Aastal lõpuga
31. detsember 2022

131 049

131 049

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131049	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	barbara.gzibovska@padme.lt