

---

# EPUS PROPERTIES OÜ

---

## Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2014 lõppenud perioodi kohta

|                     |                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perioodi algus:     | 1. jaanuar 2014                                                                                   |
| Perioodi lõpp:      | 31. detsember 2014                                                                                |
| Registrikood:       | 12157965                                                                                          |
| Aadress:            | Sõpruse pst 145<br>13417 Tallinn<br>Eesti Vabariik                                                |
| Telefon:            | +372 6 867 110                                                                                    |
| E-post              | office@retailprop.eu                                                                              |
| Audiitor:           | PKF Estonia OÜ                                                                                    |
| Lisatud dokumendid: | Kasumi jaotamise ettepanek<br>Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt<br>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne |

---

# 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     |
| Sõltumatu vandeaudiitori aruanne | 18     |

# Tegevusaruanne

## Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (ettevõtte) registreeriti Eesti Vabariigi äriregistris 7. septembril 2011 osaühinguna 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 2014 oli bilansimaht kokku 2.23 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid.

Aruandeaastal teenis Ettevõtte 223 839 eurot üüritulu ning 80 102 eurot puhaskasumit. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2014 3.8 (2013 – 2.7), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2014. aastal 36% (2013 – 37%).

Kogu Ettevõtte tegevus toimub ühes valuutas (eurodes), seega ei teki valuutakursside kõikumisega seotud riske. Ettevõtte laenud on ujuva intressimääraga baseerudes 3 või 6 kuu EURIBORil.

## Juhatus ja töötajad

Juhatusel liikmetele ei ole makstud tasusid aruandeaastal ega eelmisel majandusaastal.

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulused ei ole.



---

Saulė Zabulionytė  
Juhatusel liige

## Finantsseisundi aruanne

|                                             |             | Seisuga<br>31. detsember 2014 | Seisuga<br>31. detsember 2013 |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>VARA</b>                                 | <b>Lisa</b> |                               |                               |
| <b>Põhivara</b>                             |             |                               |                               |
| Kinnisvarainvesteeringud                    | 5           | 1 910 838                     | 2 009 358                     |
| <b>Põhivara kokku</b>                       |             | <b>1 910 838</b>              | <b>2 009 358</b>              |
| <b>Käibevara</b>                            |             |                               |                               |
| Nõuded ostjate vastu                        | 9           | 22 384                        | 22 075                        |
| Muu käibevara                               |             | 448                           | -                             |
| Raha                                        |             | 299 991                       | 199 876                       |
| <b>Käibevara kokku</b>                      |             | <b>322 823</b>                | <b>221 951</b>                |
| <b>VARA KOKKU</b>                           |             | <b>2 233 661</b>              | <b>2 231 309</b>              |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>             |             |                               |                               |
| <b>Omakapital</b>                           |             |                               |                               |
| Osakapital                                  | 7           | 42 000                        | 42 000                        |
| Ülekurss                                    |             | 355 500                       | 355 500                       |
| Jaotamata kasum (kahjum)                    |             | 224 250                       | 144 148                       |
| <b>Omakapital kokku</b>                     |             | <b>621 750</b>                | <b>541 648</b>                |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>              |             |                               |                               |
| Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid | 6           | 1 527 761                     | 1 606 604                     |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>        |             | <b>1 527 761</b>              | <b>1 606 604</b>              |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>              |             |                               |                               |
| Muud tasumata arved                         |             | 5 969                         | 4 666                         |
| Lühiajalised laenud ja lisandunud intressid | 6           | 78 181                        | 78 391                        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>        |             | <b>84 150</b>                 | <b>83 057</b>                 |
| <b>Kohustused kokku</b>                     |             | <b>1 611 911</b>              | <b>1 689 661</b>              |
| <b>OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU</b>       |             | <b>2 233 661</b>              | <b>2 231 309</b>              |

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alkirjastatud identifitseerimiseks  
 initialled for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 01.06.2015 .....  
 Allkiri/signature .....  
 PKF Estonia, Tallinn

## Koondkasumiaruanne

|                                         | Lisa     | Aastal lõpuga<br>31. detsember 2014 | Aastal lõpuga<br>31. detsember 2013 |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tulud</b>                            | <b>9</b> | <b>223 839</b>                      | <b>220 748</b>                      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus       | <b>5</b> | (98 520)                            | (98 520)                            |
| Tegevuskulud                            |          | (9 110)                             | (3 036)                             |
| <b>Kulud</b>                            |          | <b>(107 630)</b>                    | <b>(101 556)</b>                    |
| <b>Ärikasum</b>                         |          | <b>116 209</b>                      | <b>119 192</b>                      |
| Finantstulud                            |          | 92                                  | 225                                 |
| Finantskulud (intressikulud)            |          | (36 199)                            | (37 829)                            |
| <b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b> |          | <b>80 102</b>                       | <b>81 588</b>                       |
| Tulumaks                                |          | -                                   | -                                   |
| <b>PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>             |          | <b>80 102</b>                       | <b>81 588</b>                       |

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alldirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
 Allkiri/signature .....  
 PKF Estonia, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

|                                   | Osakapital    | Ülekurss       | Jaotamata kasum | Kokku          |
|-----------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>31. detsember 2012</b>         | <b>42 000</b> | <b>355 500</b> | <b>62 560</b>   | <b>460 060</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum) | -             | -              | 81 588          | 81 588         |
| <b>31. detsember 2013</b>         | <b>42 000</b> | <b>355 500</b> | <b>144 148</b>  | <b>541 648</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum) | -             | -              | 80 102          | 80 102         |
| <b>31. detsember 2014</b>         | <b>42 000</b> | <b>355 500</b> | <b>224 250</b>  | <b>621 750</b> |

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
 Allkiri/signature .....  
 PKF Estonia, Tallinn

## Rahavoogude aruanne

|                                                   |      | Aastal lõpuga<br>31. detsember<br>2014 | Aastal lõpuga<br>31. detsember<br>2013 |
|---------------------------------------------------|------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                   | Lisa |                                        |                                        |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |      |                                        |                                        |
| Puhaskasum                                        |      | 80 102                                 | 81 588                                 |
| Korrigeerimised:                                  |      |                                        |                                        |
| Põhivara kulum                                    | 5    | 98 520                                 | 98 520                                 |
| Neto intressikulu (tulu)                          |      | 36 107                                 | 37 604                                 |
| Käibekapitali muutused:                           |      |                                        |                                        |
| Nõuded                                            |      | (309)                                  | (538)                                  |
| Kohustused                                        |      | 1 303                                  | (143)                                  |
| Muu vara (kasv) / vähenemine                      |      | (448)                                  | 30 000                                 |
| Saadud (makstud) intressid                        |      | (38 160)                               | (36 139)                               |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>               |      | <b>177 115</b>                         | <b>210 892</b>                         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |      |                                        |                                        |
| Saadud laenud (saadud laenude tagasimaksed)       |      | (77 000)                               | (77 000)                               |
| <b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>           |      | <b>(77 000)</b>                        | <b>(77 000)</b>                        |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |      | <b>100 115</b>                         | <b>133 892</b>                         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> |      | <b>199 876</b>                         | <b>65 984</b>                          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   |      | <b>299 991</b>                         | <b>199 876</b>                         |

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
 Allkiri/signature ..... 1P  
 PKF Estonia, Tallinn

# 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 1. juunil 2015. 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 2014 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 2015, 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
Allkiri/signature .....  
PKF Estonia, Tallinn

**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 seondult 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 sündmusi 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**

Tavapäraseid 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 nüüdsväärtuse vahel (välja arvatud tulevased laenukahjumid, mis ei ole veel tekkinud) kasutades finantsvara esialgset sisemist intressimäära. Vara bilansilist väärtust vähendatakse ning kahjumisumma kajastatakse kasumiaruandes.

Alkijastatud / Identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 01.06.2015

Allkiri/signature ..... PKF Estonia, Tallinn

**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 investeeringutest 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. Kasutusrendimaksud (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.

Altkirjastatud identifikatsiooniks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
Altkiri/signature .....  
PKF Estonia, Tallinn

### 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 ettearvamatusse 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 bilansiline 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 hüved muudele 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 2014 vastas Ettevõtte neile nõuetele.

### 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja -otsused

Ettevõtte teeb hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad vara ja kohustuste bilansilisi 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

Altkirjesseaduse identifitseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01.06.2015  
Allkiri/signature ..... PKF Estonia, Tallinn

summadele ning hinnangud, mis võivad põhjustada olulisi varade ja kohustuste bilansiliste maksumuste korrigeerimisi järgmisel majandusaastal, sisaldavad:

#### Maksuõigus

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontsemi 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            |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Seisuga 31. detsember 2012</b>          |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus                             | 236 000        | 1 970 398        | 2 206 398        |
| Akumuleeritud kulum                        | -              | (98 520)         | (98 520)         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>236 000</b> | <b>1 871 878</b> | <b>2 107 878</b> |
| <b>Perioodil lõpuga 31. detsember 2013</b> |                |                  |                  |
| Arvestatud kulum                           | -              | (98 520)         | (98 520)         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>236 000</b> | <b>1 773 358</b> | <b>2 009 358</b> |
| <b>Seisuga 31. detsember 2013</b>          |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus                             | 236 000        | 1 970 398        | 2 206 398        |
| Akumuleeritud kulum                        | -              | (197 040)        | (197 040)        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>236 000</b> | <b>1 773 358</b> | <b>2 009 358</b> |
| <b>Perioodil lõpuga 31. detsember 2014</b> |                |                  |                  |
| Arvestatud kulum                           | -              | (98 520)         | (98 520)         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>236 000</b> | <b>1 773 358</b> | <b>2 009 358</b> |
| <b>Seisuga 31. detsember 2014</b>          |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus                             | 236 000        | 1 970 398        | 2 206 398        |
| Akumuleeritud kulum                        | -              | (295 560)        | (295 560)        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>236 000</b> | <b>1 674 838</b> | <b>1 910 838</b> |

2014. aastal hinnati sõltumatu hindamisettevõtte poolt kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 1 992 tuhat eurot.

## 6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused

|                                        | 31. detsember<br>2014 | 31. detsember<br>2013 |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pikaajalised laenukohustused           | 1 522 667             | 1 599 667             |
| Lisandunud intressid (pikaajaline osa) | 5 094                 | 6 937                 |
| <b>Kokku</b>                           | <b>1 527 761</b>      | <b>1 606 604</b>      |

Altkirjastatud identifikatsioon  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01. 06. 2015  
Altkiri/signature .....  
PKF Estonia, Tallinn

|                                        | 31. detsember<br>2014 | 31. detsember<br>2013 |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lühiajalised laenukohustused           | 77 000                | 77 000                |
| Lisandunud intressid (lühiajaline osa) | 1 181                 | 1 391                 |
| <b>Kokku</b>                           | <b>78 181</b>         | <b>78 391</b>         |

Seisuga 31. detsember 2014 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmise laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2014 oli 2.04% (31. detsember 2013 – 2.24%).

**Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus**

|                        | 31. detsember<br>2014 | 31. detsember<br>2013 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Teisel aastal          | 77 000                | 77 000                |
| Kolmandal aastal       | 1 180 667             | 77 000                |
| Neljandal aastal       | -                     | 1 180 667             |
| Viiendal aastal        | 265 000               | -                     |
| Pärast viiendat aastat | -                     | 265 000               |
| <b>Kokku</b>           | <b>1 522 667</b>      | <b>1 599 667</b>      |

Seisuga 31. detsember 2014 olid laenukohustused summas 1 335 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 1 911 tuhat eurot.

## 7. Osakapital

|            | 31. detsember<br>2014 | 31. detsember<br>2013 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| Osakapital | 42 000                | 42 000                |
| Osade arv  | 1                     | 1                     |

Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.

## 8. Tööjõukulud

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid aruandeaastal ei ole.

## 9. Seotud osapooled

Ettevõtte emaettevõtte Sofoklis Investment OÜ (registreeritud Eestis) omab 100% Ettevõtte osadest.

### Müügid ja ostud

|                        | 2014           | 2013           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Üüritulud:</b>      |                |                |
| Muud seotud ettevõtted | 223 839        | 220 748        |
| <b>Kokku</b>           | <b>223 839</b> | <b>220 748</b> |

|                       | 2014  | 2013  |
|-----------------------|-------|-------|
| <b>Intressikulud:</b> |       |       |
| Emaettevõtte          | 6 746 | 6 712 |

Allkirjastatud identiteetseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01.06.2015 .....  
Allkiri/signature ..... IP .....  
PKF Estonia, Tallinn

**EPUS PROPERTIES OÜ****MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2014 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)*

|                                                    |                               |                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Kokku</b>                                       | <b>6 746</b>                  | <b>6 712</b>                  |
| <b>Bilansikirjed</b>                               |                               |                               |
|                                                    | <b>31. detsember<br/>2014</b> | <b>31. detsember<br/>2013</b> |
| <b>Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid</b> |                               |                               |
| Emaettevõtte                                       | 270 094                       | 271 938                       |
| <b>Kokku</b>                                       | <b>270 094</b>                | <b>271 938</b>                |
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                   |                               |                               |
| Muud seotud ettevõtted                             | 22 384                        | 22 075                        |
| <b>Kokku</b>                                       | <b>22 384</b>                 | <b>22 075</b>                 |

**10. Auditi tasud**

Auditi tasu 2014. aastal oli 800 eurot pluss käibemaks.

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 01. 06. 2015 .....  
Altkiri/signature ..... 14 .....  
PKF Estonia, Tallinn

## Majandusaasta aruande allkirjad

EPUS PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2014 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 1. juunil 2015:



---

Saulė Zabulionytė  
Juhatuse liige

## Kasumi jaotamise ettepanek

EPUS PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 80 102 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

## Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

### Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

**Kokku**

Aastal lõpuga  
31. detsember 2014

---

223 839

**223 839**

**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE****Epus Properties OÜ osanikele**

Oleme auditeerinud Epus Properties OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisaidsid.

**Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas**

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nii nagu nad on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

**Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et meie tegevus vastaks eetikanõuetele ning et me planeeriksime ja teostaksime auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

**Arvamus**

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Epus Properties OÜ 31.12.2014 lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nii nagu nad on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinnas, 01. juunil 2015



Rein Ruusalu  
Vandeaudiitor nr 261  
PKF Estonia OÜ  
Tegevusluba nr 12

Tel +372 6630 825 | Faks +372 6630 826  
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee  
PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 Tallinn | Eesti Vabariik

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 223839          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 6867110         |
| E-posti aadress | numeri@numeri.ee     |
| E-posti aadress | office@retailprop.eu |