

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2014

aruandeaasta lõpp: 30.06.2015

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

EPF Portus OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. EPF Portus OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

EPF Portus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Uus-Sadama 21/23/25. Nimetatud hoones vahetus majandusaastal üürnik ning hoone on antud pikaajalisele üürile OÜ'le Tallinn Seaport Hotel.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites.

2014/2015 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 55 830 euro võrra (2013/2014: hinnati alla 30 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 330 000 eurot (30.06.14: 5 560 000 eurot).

2014/2015 majandusaastal on soetatud ja tehtud parendused kinnisvarainvesteeringusse summas 714 170 eurot (2013/2014: 0 eurot). Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

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

	2014/2015	2013/2014
Müügitulu (EUR)	321 302	555 385
Brutokasumi määr (%)	85,5	97,4
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	209 166	291 233
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

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 pangalaenu seisuga 30. juuni 2015 ja 30. juuni 2014 kandsid 1-kuu Euribori-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	124 033	184 645	
Nõuded ja ettemaksed	81 770	254 671	2
Kokku käibevara	205 803	439 316	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 330 000	5 560 000	4
Kokku põhivara	6 330 000	5 560 000	
Kokku varad	6 535 803	5 999 316	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 210 856	375 827	6
Võlad ja ettemaksed	477 316	632 639	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 688 172	1 008 466	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 011 000	4 513 385	6
Võlad ja ettemaksed	150 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 161 000	4 513 385	
Kokku kohustused	5 849 172	5 521 851	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-629 346	-920 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 166	291 233	
Kokku omakapital	686 631	477 465	
Kokku kohustused ja omakapital	6 535 803	5 999 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	321 302	555 385	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 597	-14 148	10
Brutokasum (-kahjum)	274 705	541 237	
Turustuskulud	-173	0	
Üldhalduskulud	16 407	-67 784	11
Muud äritulud	55 830	0	12
Muud ärikulud	-478	-30 000	13
Äriksusum (kahjum)	346 291	443 453	
Intressikulud	-137 148	-152 239	14
Muud finantstulud ja -kulud	23	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	209 166	291 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 166	291 233	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	346 291	443 453	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-55 830	30 000	4
Kokku korrigeerimised	-55 830	30 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 336	-121 884	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	142 182	38 990	
Kokku rahavood äritegevusest	472 979	390 559	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-603 700	0	
Laekunud intressid	23	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-603 677	19	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	426 692	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-92 564	-207 335	
Makstud intressid	-264 042	-101 918	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	70 086	-309 253	
Kokku rahavood	-60 612	81 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	184 645	103 320	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 612	81 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	124 033	184 645	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2013	2 562	1 103 993	256	-920 579	186 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	291 233	291 233
30.06.2014	2 562	1 103 993	256	-629 346	477 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	209 166	209 166
30.06.2015	2 562	1 103 993	256	-420 180	686 631

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2014-30.06.2015 (edaspidi „2014/2015“).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohutuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50%

nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

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 soetamise otseselt seonduvaid kulusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglaselt väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

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.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Portus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 056	9 056	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 518	72 518	0	0	3
Ettemaksed	196	196	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 770	81 770	0	0	

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	254 473	254 473	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	299 091	299 091	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-44 618	-44 618	0	0	
Ettemaksed	198	198	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	254 671	254 671	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2015		30.06.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 435	0	5 018
Ettemaksukonto jääk	72 518		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	72 518	2 435	0	5 018

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2013	5 590 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 000
30.06.2014	5 560 000
Ostud ja parendused	714 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	55 830
30.06.2015	6 330 000

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	299 999	555 385
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-46 597	-14 148

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn.

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

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 6 668 988 eurot (lisa 6).

Täiendav info teenitud renditulude kohta lisas 9 ja otseste haldamiskulude kohta lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	299 999	555 385	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 330 000	5 560 000	4
Kokku	6 330 000	5 560 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	215 773	215 773			5%	EUR	30.06.2016	15
Pangalaen	3 995 083	3 995 083			2,4%	EUR	07.06.2016	
Lühiajalised laenud kokku	4 210 856	4 210 856						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	1 011 000	0	1 011 000	0	3%	EUR	30.06.2017	15
Pikaajalised laenud kokku	1 011 000	0	1 011 000	0				
Laenukohustused kokku	5 221 856	4 210 856	1 011 000	0				

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	215 773	215 773			5%	EUR	30.06.2015	15
Lühiajalised laenud kokku	215 773	215 773						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 662 439	160 054	3 502 385	0	2,4%+1-kuu EURIBOR	EUR	07.06.2016	
Emaettevõtte laen	1 011 000	0	1 011 000	0	3,5%	EUR	30.06.2016	15
Pikaajalised laenud kokku	4 673 439	160 054	4 513 385	0				
Laenukohustused kokku	4 889 212	375 827	4 513 385	0				

PANGALAEN

Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks summas 6 668 988 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Laenulepingus on sätestatud nõuded EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2) ning LTV(Loan-to-Value) suhtele (<75%).

Pangalaenu tehingutasud summas amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2014/2015 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 1 716 EUR ulatuses (2013/2014: 4 135 EUR). 30.06.2015.a. seisuga on tehingutasude jääk 4 917 EUR (30.06.14: 3 433 EUR).

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 14.06.2016.a. Kehtivas laenulepingus on fikseeritud laenulepingu automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. ECBPF pikendamine otsustatakse aktsionäride üldkoosolekul, mis toimub hiljemalt jaanuar 2016.

Juhul, kui ECBPF üldkoosolekul otsustatakse tähtaega mitte pikendada, siis alustab juhatus pangaga läbirääkimisi laenulepingu pikendamiseks või refinantseerimiseks. Ettevõtte juhatus peab tõenäoliseks laenulepingute pikendamist.

SEOTUD OSAPOOLTE LAENUD

Emaettevõtelt ning muude seotud osapooltelt saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 15 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 627	26 627	0	0	
Maksuvõlad	2 435	2 435	0	0	3
Muud võlad	598 254	448 254	150 000	0	
Intressivõlad	445 264	445 264	0	0	
Muud viitvõlad	152 990	2 990	150 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	627 316	477 316	150 000	0	

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 671	2 671	0	0	
Maksuvõlad	5 018	5 018	0	0	3
Muud võlad	624 950	624 950	0	0	
Intressivõlad	573 874	573 874	0	0	
Muud viitvõlad	51 076	51 076	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	632 639	632 639	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 14 057 EUR (30.06.14: 1 381 EUR) lisa 15.

Muud viitvõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.14: 50 000 EUR) lisa 15. Muud pikajalised võlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Intressivõlad koosnevad:

1. Emaettevõttele 378 449 EUR (30.06.14: 526 406 EUR) lisa 15
2. Muudele konsolideerimisgrupi ettevõtetele 54 815 EUR (30.06.14: 43 877 EUR) lisa 15.
3. Arvestuslik pangalaenu intress 12 000 EUR (30.06.14: 3 591 EUR)

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 30.06.2015 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei arvestata.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	321 302	555 385
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	321 302	555 385
Kokku müügitulu	321 302	555 385
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	299 999	555 385
Vahendatavad teenused	21 303	0
Kokku müügitulu	321 302	555 385

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 471	-5 480
Kindlustus	-2 367	-2 521
Haldus- ja hoolduskulud	-38 759	-6 147
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 597	-14 148

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 4.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Mitmesugused bürookulud	-909	-47
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	44 618	-44 618
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-27 302	-23 119
Kokku üldhalduskulud	16 407	-67 784

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	55 830	0	4
Kokku muud äritulud	55 830	0	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-30 000	4
Muud	-478	0	
Kokku muud ärikulud	-478	-30 000	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Intressikulu laenudelt	-137 148	-152 239
Kokku intressikulud	-137 148	-152 239

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2014/2015

Pangalaenu intress 94 167

Emaettevõtte laenu intress 32 043 (lisa 15)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 10 938 (lisa 15)

Kokku: 137 148 EUR

Aruandeperiood 2013/2014

Pangalaenu intress 102 447

Emaettevõtte laenu intress 37 168 (lisa 15)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 12 624 (lisa 15)

Kokku: 152 239 EUR

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ABPF Portus (Est) AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 389 449	1 537 406
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	284 357	309 650
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288	1 381

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 769	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 636	0
01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 600	50 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 541	0

OÜ EPF Portus on ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB) ning saanud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (EPF TopSpa OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- emaettevõttelt saadud laenust summas 1 011 000 EUR (30.06.14: 1 011 000 EUR) lisa 6 ning intressivõlgnevusest summas 378 449 EUR (30.06.14: 526 406 EUR) lisa 7. Laenu intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenust summas 215 773 EUR (30.06.14: 215 773 EUR) lisa 6 ning intressivõlgnevusest summas 54 815 EUR (30.06.14: 43 877 EUR) lisa 7. Laenu intressimäära on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvest summas 13 769 EUR (30.06.14: 0 EUR) lisa 7.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele muu lühiajaline kohtustus summas 0 EUR (30.06.14: 50 000 EUR) lisa 7.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 288 EUR (30.06.14: 1 381 EUR) lisa 7.

2014/2015 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati laenu intresse kokku 32 043 EUR (2013/2014: 37 168 EUR), lisa 14.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttele arvestati laenu intresse kokku 10 938 EUR (2013/2014: 12 624 EUR), lisa 14.

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonna liikmele ei ole makstud ühelgi aruandeaastal tasusid. Samuti ei ole juhtkonna liige saanud ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.11.2015

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EPF Portus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

31.12.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.12.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-629 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 166
Kokku	-420 180
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-420 180
Kokku	-420 180

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	321302	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Portus (Est) AB		Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

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