
EPUS PROPERTIES OÜ

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2015 lõppenud perioodi kohta

Perioodi algus:	1. jaanuar 2015
Perioodi lõpp:	3. detsember 2015
Registrikood:	12157965
Aadress:	Sõpruse pst 145 13417 Tallinn Eesti
Telefon:	+372 6 867 110
E- post:	office@retailprop.eu
Audiitor:	PKF Estonia OÜ
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt 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 euron, 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 2015 oli bilansimaht kokku 1.92 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid.

Aruandeaastal teenis Ettevõtte 176 226 eurot üüritulu ning 36 177 eurot puhaskasumit. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2015 1.3 (2014 – 3.8), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2015. aastal 21% (2014 – 36%).

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

Juhatusel liikmetele ei ole makstud tasusid aruandeaastal ega eelmisel majandusaastal.

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulused ei ole.



Lina Martinkevičienė
Juhatusel liige



Indre Žukienė
Juhatusel liige

Finantsseisundi aruanne

	Lisa	Seisuga 31. detsember 2015	Seisuga 31. detsember 2014
VARA			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	1 812 318	1 910 838
Põhivara kokku		1 812 318	1 910 838
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	9	19 477	22 384
Muu käibevara		61	448
Raha		89 795	299 991
Käibevara kokku		109 333	322 823
VARA KOKKU		1 921 651	2 233 661
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Omakapital			
Osakapital	7	42 000	42 000
Ülekurss		355 500	355 500
Jaotamata kasum (kahjum)		260 427	224 250
Omakapital kokku		657 927	621 750
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid	6	1 180 666	1 527 761
Pikaajalised kohustused kokku		1 180 666	1 527 761
Lühiajalised kohustused			
Muud tasumata arved		5 159	5 969
Lühiajalised laenud ja lisandunud intressid	6	77 899	78 181
Kokku lühiajalised kohustused		83 058	84 150
Kohustused kokku		1 263 724	1 611 911
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		1 921 651	2 233 661

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alikirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 06. 06. 2016
 Alikiri/signature 
 PKF Estonia, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	Aastal lõpuga 31. detsember 2015	Aastal lõpuga 31. detsember 2014
Müügitulu	9	176 226	223 839
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	(98 520)	(98 520)
Tegevuskulud		(12 551)	(9 110)
Kulud		(111 071)	(107 630)
Ärikasum		65 155	116 209
Finantstulud		29	92
Finantskulud (intressikulud)		(29 007)	(36 199)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		36 177	80 102
Tulumaks		-	-
PUHASKASUM (-KAHJUM)		36 177	80 102

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date

06.06.2016

Allkiri/signature

h

PKF Estonia, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2013	42 000	355 500	144 148	541 648
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	80 102	80 102
31. detsember 2014	42 000	355 500	224 250	621 750
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	36 177	36 177
31. detsember 2015	42 000	355 500	260 427	657 927

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Altkirjastatud identifikatsiooniks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 06.06.2016
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne

		Aastal lõpuga 31. detsember 2015	Aastal lõpuga 31. detsember 2014
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		36 177	80 102
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	98 520	98 520
Neto intressikulu(tulu)		28 978	36 107
Käibekapitali muutused:			
Nõuded		3 294	(309)
Kohustused		(810)	1 303
Muu vara (kasv) / vähenemine		-	(448)
Saadud (makstud) intressid		(34 355)	(38 160)
Rahavood äritegevusest kokku		131 804	177 115
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud (saadud laenude tagasimaksed)		(342 000)	(77 000)
Rahavood finantseerimisest kokku		(342 000)	(77 000)
Rahavood kokku		(210 196)	100 115
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		299 991	199 876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		89 795	299 991

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 06.06.2016
 Allkiri/signature
 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 6. juunil 2016. 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 2015 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.

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 akumuleeritud 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 ilmnenud 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***Laenud ja nõuded*

Laenud ja nõuded on mittederivatiivne finantsvara fikseeritud või määratletavate maksetega, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud 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 laenud ja nõuded sisaldavad 'nõudeid ostjate vastu', 'muid nõudeid' ning 'raha ja raha ekvivalente' bilansist.

Kajastamine ja mõõtmine

Tavapäraseid finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil Ettevõttele 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. Laenud 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.

Laenude 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 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.

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 06.06.2016
Allkirj/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 finantsurgude ettearvatusele 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 2015 ning 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 summadele ning hinnangud, mis võivad põhjustada olulisi varade ja kohustuste bilansiliste maksumuste korrigeerimisi järgmisel majandusaastal, sisaldavad:

Alkijäätatud id-kaart
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date

Allkiri/signature

PKF Estonia, Tallinn

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
Seisuga 31. detsember 2013			
Soetusmaksumus	236 000	1 970 398	2 206 398
Akumuleeritud kulum	-	(197 040)	(197 040)
Jääkmaksumus	236 000	1 773 358	2 009 358
Perioodil lõpuga 31. detsember 2014			
Arvestatud kulum	-	(98 520)	(98 520)
Jääkmaksumus	236 000	1 674 838	1 910 838
Seisuga 31. detsember 2014			
Soetusmaksumus	236 000	1 970 398	2 206 398
Akumuleeritud kulum	-	(295 560)	(295 560)
Jääkmaksumus	236 000	1 674 838	1 910 838
Perioodil lõpuga 31. detsember 2015			
Arvestatud kulum	-	(98 520)	(98 520)
Jääkmaksumus	236 000	1 576 318	1 812 318
Seisuga 31. detsember 2015			
Soetusmaksumus	236 000	1 970 398	2 206 398
Akumuleeritud kulum	-	(394 080)	(394 080)
Jääkmaksumus	236 000	1 576 318	1 812 318

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

6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused

	31. detsember 2015	31. detsember 2014
Pikaajalised laenukohustused	1 180 666	1 522 667
Lisandunud intressid (pikaajaline osa)	-	5 094
Kokku	1 180 666	1 527 761

31. detsember
201531. detsember
2014Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date

06.06.2016

Allkiri/signature

4

PKF Estonia, Tallinn

Lühiajalised laenukohustused	77 000	77 000
Lisandunud intressid (lühiajaline osa)	899	1 181
Kokku	77 899	78 181

Seisuga 31. detsember 2015 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmine laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2015 oli 1.6% (31. detsember 2014 – 2.04%).

Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus

	31. detsember 2015	31. detsember 2014
Teisel aastal	77 000	77 000
Kolmandal aastal	77 000	1 180 667
Neljandal aastal	1 026 666	-
Viiendal aastal	-	265 000
Pärast viiendat aastat	-	-
Kokku	1 180 666	1 522 667

Seisuga 31. detsember 2015 olid laenukohustused summas 1 258 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 1 812 tuhat eurot.

7. Osakapital

	31. detsember 2015	31. detsember 2014
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 on Kalpa UAB (registreeritud Leedus), mis omab 100% Ettevõtte osadest. 2014 aastal oli ettevõtte emaettevõtte Sofoklis Investments OÜ (registreeritud Eestis), see ettevõtte ühines 2015 aastal oma emaettevõtte Kalpa UAB-ga.

Müügid ja ostud

	2015	2014
Üüritulu:		
Muud seotud ettevõtted	176 226	223 839
Kokku	176 226	223 839

Kogu üüritulu on saadud Eestis.

2015

2014

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 06.06.2016

Allkiri/signature 6
PKF Estonia, Tallinn

Intressikulud:

Emaettevõte

4 669

6 746

Kokku**4 669****6 746****Finantsseisundi aruande kirjed****31. detsember
2015****31. detsember
2014****Pikaajalised laenud ja lisandunud
intressid**

Emaettevõte

0

270 094

Kokku**0****270 094****Ostjatelt laekumata arved**

Muud seotud ettevõtted

19 477

22 384

Kokku**19 477****22 384****10. Auditi tasud**

Auditi tasu 2015. aastal oli 800 eurot pluss käibemaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date

06.06.2016

Allkiri/signature

4

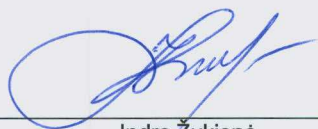
PKF Estonia, Tallinn

Majandusaasta aruande allkirjad

EPUS PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2015 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 6. juunil 2016:



Lina Martinkevičienė
Juhatuses liige



Indre Žukienė
Juhatuses liige

Kasumi jaotamise ettepanek

EPUS PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 36 177 eurot järgnevalt: 26 000 eurot dividendideks ja ülejäänud 10 177 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Kokku

Aastal lõpuga
31. detsember 2015

176 226

176 226

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Epus Properties OÜ osanikele**

Oleme auditeerinud Epus Properties OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisaid.

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 eetikanoüetele 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 arvnahtajate 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 arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Epus Properties OÜ 31.12.2015 lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nii nagu nad on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinnas, 06. juunil 2016



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

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

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	176226	100.00%	Jah

Sidevahendid

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