

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänavanimi: Tartu mnt 2

maja 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 kasvas oluliselt uute ja uueväärsede renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindadeosas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. 2015/2016 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 120 000 euro võrra (2014/2015: 55 830 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 450 000 eurot (30.06.15: 6 330 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2015/2016 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2015/2016	2014/2015
Müügitulu (EUR)	462 118	321 302
Brutokasumi määr (%)	91,6	85,5
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	382 620	209 166
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 pangalaenuid seisuga 30. juuni 2016 ja 30. juuni 2015 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)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	342 172	124 033	
Nõuded ja ettemaksed	94 178	81 770	2
Kokku käibevara	436 350	205 803	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 450 000	6 330 000	3
Kokku põhivara	6 450 000	6 330 000	
Kokku varad	6 886 350	6 535 803	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 141 012	4 210 856	5
Võlad ja ettemaksed	526 087	477 316	6
Kokku lühiajalised kohustused	5 667 099	4 688 172	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 011 000	5
Võlad ja ettemaksed	150 000	150 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	150 000	1 161 000	
Kokku kohustused	5 817 099	5 849 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-420 180	-629 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	382 620	209 166	
Kokku omakapital	1 069 251	686 631	
Kokku kohustused ja omakapital	6 886 350	6 535 803	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	462 118	321 302	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-38 665	-46 597	10
Brutokasum (-kahjum)	423 453	274 705	
Turustuskulud	0	-173	
Üldhalduskulud	-20 409	16 407	11
Muud äritulud	120 000	55 830	9
Muud ärikulud	0	-478	
Ärikasum (kahjum)	523 044	346 291	
Intressikulud	-140 447	-137 148	13
Muud finantstulud ja -kulud	23	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	382 620	209 166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	382 620	209 166	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	523 044	346 291	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-120 000	-55 830	3
Kokku korrigeerimised	-120 000	-55 830	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 408	40 336	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17 288	142 182	
Kokku rahavood äritegevusest	407 924	472 979	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-603 700	3
Laekunud intressid	23	23	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23	-603 677	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	426 692	
Saadud laenude tagasimaksed	-82 560	-92 564	
Makstud intressid	-107 248	-264 042	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-189 808	70 086	
Kokku rahavood	218 139	-60 612	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	124 033	184 645	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	218 139	-60 612	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	342 172	124 033	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	382 620	382 620
30.06.2016	2 562	1 103 993	256	-37 560	1 069 251

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas 7.

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 õiglasest 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2015-30.06.2016 (edaspidi „2015/2016“).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

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 summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

osapoolle (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 2016 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)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	93 986	93 986	0	0
Ettemaksed	192	192	0	0
Tulevaste perioodide kulud	192	192	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 178	94 178	0	0

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
Ettemaksed	196	196	0	0
Tulevaste perioodide kulud	196	196	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 770	81 770	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2014	5 560 000
Ostud ja parendused	714 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	55 830
30.06.2015	6 330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
30.06.2016	6 450 000

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	432 108	299 999
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 665	-46 597

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 8,7%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 6 668 988 eurot (lisa 5).

Ettevõtte renditulu on osaliselt sõltuv rentniku finantstulemustest.

Täiendav info teenitud renditulude kohta lisa 8 ja otseste haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	432 108	299 999	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 450 000	6 330 000	3
Kokku	6 450 000	6 330 000	

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	3 914 239	3 914 239			2,4%	EUR	14.06.2017	
Emaettevõtte laen	1 011 000	1 011 000			3%	EUR	30.06.2017	14
Muud laenud	215 773	215 773			5%	EUR	30.06.2017	14
Lühiajalised laenud kokku	5 141 012	5 141 012						
Laenukohustused kokku	5 141 012	5 141 012	0	0				
	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	14
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	14
Pikaajalised laenud kokku	1 011 000	0	1 011 000	0				
Laenukohustused kokku	5 221 856	4 210 856	1 011 000	0				

PANGALAEN

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank ASi kasuks summas 6 668 988 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2016.a. on lepingutasu jääk 3 201 EUR (30.06.15: 4 917 EUR).

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 14.06.2017.a. Kehtivas laenulepingus on fikseeritud laenulepingu automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. ECBPF pikendamine otsustatakse aktsionäride üldkoosolekul. Juhul, kui ECBPF üldkoosolekul otsustatakse tähtaega mitte pikendada, siis alustab juhatus pangaga läbirääkimisi laenulepingu pikendamiseks või refinantseerimiseks. Ettevõtte juhatus peab tõenäoliseks laenulepingute pikendamist.

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 607	25 607	0	0
Maksuvõlad	18 941	18 941	0	0
Muud võlad	631 539	481 539	150 000	0
Intressivõlad	478 463	478 463	0	0
Muud viitvõlad	153 076	3 076	150 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	676 087	526 087	150 000	0

	30.06.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 14 952 EUR (30.06.15: 14 057 EUR) lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Muud pikajalised võlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Intressivõlad koosnevad:

1. Emaettevõttele 409 285 EUR (30.06.15: 378 449 EUR) lisa 14
2. Muudele konsolideerimisgrupi ettevõtetele 65 783 EUR (30.06.15: 54 815 EUR) lisa 14.
3. Arvestuslik pangalaenu intress 3 395 EUR (30.06.15: 12 000 EUR)

Emaettevõttelt ning teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetele saadud laenude tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 30.06.2016 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei arvestata.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	462 118	321 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	462 118	321 302
Kokku müügitulu	462 118	321 302
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	432 108	299 999
Vahendatavad teenused	30 010	21 303
Kokku müügitulu	462 118	321 302

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	120 000	55 830	3
Kokku muud äritulud	120 000	55 830	

Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 178	-5 471
Kindlustus	-2 314	-2 367
Haldus- ja hoolduskulud	-29 173	-38 759
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-38 665	-46 597

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Mitmesugused bürookulud	-80	-909
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	44 618
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-20 329	-27 302
Kokku üldhalduskulud	-20 409	16 407

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Muud	0	-478
Kokku muud ärikulud	0	-478

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Intressikulu laenudelt	-140 447	-137 148
Kokku intressikulud	-140 447	-137 148

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2015/2016

Pangalaenu intress 98 643 (lisa 5)

Emaettevõtte laenu intress 30 836 (lisa 14)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 10 968 (lisa 14)

Kokku: 140 447 EUR

Aruandeperiood 2014/2015

Pangalaenu intress 94 167 (lisa 5)

Emaettevõtte laenu intress 32 043 (lisa 14)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 10 938 (lisa 14)

Kokku: 137 148 EUR

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Portus (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	30.06.2016	30.06.2015
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 420 285	1 389 449
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	296 291	284 357
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217	288

01.07.2015 - 30.06.2016	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 735
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 568
01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 769
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 636

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 (30.06.15: 1 011 000 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 409 285 EUR (30.06.15: 378 449 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenust summas 215 773 EUR (30.06.15: 215 773 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 65 783 EUR (30.06.15: 54 815 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvest summas 14 735 EUR 30.06.15: 13 769 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 217 EUR (30.06.15: 288 EUR) lisa 6.

2015/2016 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati laenu intresse kokku 30 836 EUR (2014/2015: 32 043 EUR), lisa 13.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttele arvestati laenu intresse kokku 10 968 EUR (2014/2015: 10 938 EUR), lisa 13.

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2016 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, lühiajaliste laenukohustuste hulgas on kajastatud ka laen emaeettevõttelt.

EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmiste perioodide renditulu arvelt. Samuti on võimalus pikendada nii emaeettevõttelt saadud laenu tasumistähtaega kui ka alusada läbirääkimisi pankadega pangalaenu refinantseerimise või laenu tähtaaja pikendamise osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	20.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2016, 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 17, 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 arv näitajate 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 30.06.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

25.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	25.01.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-420 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	382 620
Kokku	-37 560
Katmine	
Kokku	-37 560

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	462118	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