

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 10 Üldhalduskulud	15
Lisa 11 Muud ärikulud	16
Lisa 12 Intressikulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

EPF Metal OÜ on asutatud juunis 2007. aastal. EPF Metal OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärselt renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Samas oli tootmis- ja laopindade sektoris aktiivsus kõige madalam. Hinnatase on enim nõutud uutes hoonetes (sadamate lähedal ning logistika- ja tehnoparkides) keskmiselt 4-5 EUR/m². Vanemad rahuldavas, heas või renoveeritud seisukorras atraktiivsetes asukohtades paiknevad pinnad on vahemikus 2,2-3,5 EUR/m².

EPF Metal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Harjumaal Maardus aadressil Vana-Narva maantee 30/1. Nimetatud hoone on antud pikaajalisele üürile AS'le Favor.

2015/2016 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 20 000 euro võrra (2014/2015: 360 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 6 270 tuhat eurot (30.06.15: 6 290 tuhat eurot).

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

	2015/2016	2014/2015
Müügitulu (EUR)	751 722	751 722
Brutokasumi määr (%)	99,4	99,4
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	587 870	223 066
Puhasrentaablus (%)	78,2	29,7
ROA (%)	8,2	3,2
ROE (%)	23,8	11,8
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 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 pangalaen seisuga 30. juuni 2016 ning 30. juuni 2015 kandis 1-kuu Euribor-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.

Pangalaen:

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on juuni 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.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	892 118	644 018	
Nõuded ja ettemaksed	1 074	76 278	2
Kokku käibevara	893 192	720 296	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 270 000	6 290 000	3
Kokku põhivara	6 270 000	6 290 000	
Kokku varad	7 163 192	7 010 296	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 611 349	3 292 107	5
Võlad ja ettemaksed	80 540	60 844	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 691 889	3 352 951	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 773 912	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 773 912	
Kokku kohustused	4 691 889	5 126 863	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 880 621	1 657 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 870	223 066	
Kokku omakapital	2 471 303	1 883 433	
Kokku kohustused ja omakapital	7 163 192	7 010 296	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	751 722	751 722	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 398	-4 326	9
Brutokasum (-kahjum)	747 324	747 396	
Üldhalduskulud	-30 021	-29 109	10
Muud ärikulud	-20 000	-360 000	3
Äri kasum (kahjum)	697 303	358 287	
Intressikulud	-109 502	-135 291	12
Muud finantstulud ja -kulud	69	70	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	587 870	223 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 870	223 066	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	697 303	358 287	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	20 000	360 000	3
Kokku korrigeerimised	20 000	360 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	75 204	-25 170	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 539	14 182	
Kokku rahavood äritegevusest	798 046	707 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	69	70	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	69	70	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-458 170	-876 481	
Makstud intressid	-91 845	-107 980	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-550 015	-984 461	
Kokku rahavood	248 100	-277 092	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	644 018	921 110	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	248 100	-277 092	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	892 118	644 018	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2014	2 556	256	1 657 555	1 660 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	223 066	223 066
30.06.2015	2 556	256	1 880 621	1 883 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	587 870	587 870
30.06.2016	2 556	256	2 468 491	2 471 303

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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 ettemaksud

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 kulusi.

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 õiglase väärtuse 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 (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 Metal 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 osapool (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
Ettemaksed	1 074	1 074	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 074	1 074	0	0

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	75 173	75 173	0	0
Ettemaksed	1 105	1 105	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 278	76 278	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2014	6 650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-360 000
30.06.2015	6 290 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20 000
30.06.2016	6 270 000

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	751 722	751 722
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 398	-4 326

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Vana Narva mnt 30/1, Maardu.

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

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek summas 6 518 988 EUR (lisa 5).

Täiendav informatsioon teenitud üüritulude kohta lisas 8 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 9. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 11.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	751 722	751 722	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 270 000	6 290 000	3
Kokku	6 270 000	6 290 000	

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	3 087 289	3 087 289			1,95%+1-kuu EURIBOR	EUR	14.06.2017	
Laen emaettevõttelt	1 524 060	1 524 060			3%	EUR	30.06.2017	13
Lühiajalised laenud kokku	4 611 349	4 611 349						
Laenukohustused kokku	4 611 349	4 611 349	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								
Pangalaen	3 292 107	3 292 107			1,8%	EUR	07.06.2016	
Lühiajalised laenud kokku	3 292 107	3 292 107						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 773 912	0	1 773 912	0	3%	EUR	30.06.2017	13
Pikaajalised laenud kokku	1 773 912	0	1 773 912	0				
Laenukohustused kokku	5 066 019	3 292 107	1 773 912	0				

PANGALAENUD

Laenu tagamiseks on kinnistutel olev hüpoteek Swedbank ASi kasuks summas 6 518 988 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusesse (<70%). Lisaks EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2).

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on juuni 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.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 932	22 932	0	0
Maksuvõlad	12 456	12 456	0	0
Muud võlad	45 152	45 152	0	0
Intressivõlad	42 074	42 074	0	0
Muud viitvõlad	3 078	3 078	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	80 540	80 540	0	0

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20 997	20 997	0	0
Maksuvõlad	12 439	12 439	0	0
Muud võlad	27 408	27 408	0	0
Intressivõlad	24 418	24 418	0	0
Muud viitvõlad	2 990	2 990	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	60 844	60 844	0	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 22 932 EUR (30.06.15: 20 997 EUR) lisa 13.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Kohustust emaeetvõttele 38 524 EUR (30.06.15: 20 383 EUR) lisa 13
2. Arvestuslik pangalaenu intress 3 550 EUR (30.06.15: 4 035 EUR)

Emaetvõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2016 moodustas 2 468 491 EUR (30.06.15: 1 880 621 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 974 793 EUR (30.06.15: 1 504 497 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 493 698 EUR (30.06.15: 376 124 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016.a.

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	751 722	751 722
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	751 722	751 722
Kokku müügitulu	751 722	751 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	751 722	751 722
Kokku müügitulu	751 722	751 722

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringule, millelt teenitakse tulu lisas 3.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 670	-2 666
Kindlustus	-1 648	-1 660
Muud	-80	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 398	-4 326

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Muud	-61	-71
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-29 960	-29 038
Kokku üldhalduskulud	-30 021	-29 109

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-20 000	-360 000	3
Kokku muud ärikulud	-20 000	-360 000	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Intressikulu laenudelt	-109 502	-135 291
Kokku intressikulud	-109 502	-135 291

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2015/2016
 Pangalaenu intress 61 665 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 47 837 (lisa 13)
 Kokku: 109 502 EUR

Aruandeperiood 2014/2015
 Pangalaenu intress 71 153 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 64 138 (lisa 13)
 Kokku: 135 291 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Favorind (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	1 562 584	1 794 295
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 600	20 560
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332	437

01.07.2015 - 30.06.2016	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 333
01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 560
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 488

OÜ EPF Metal on ostanud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- lühiajalisest laenukohustusest emaeetvõttele summas 1 524 060 EUR (30.06.15: 1 773 912 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 38 524 EUR (30.06.15: 20 383 EUR) lisa 6. Emaetvõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvestest summas 22 600 EUR (30.06.15: 20 560 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 332 EUR (30.06.15: 437 EUR) lisa 6.

2015/2016 tehingute selgitused

- emaeetvõttele tagastati osaliselt pikaajalist laenu summas 249 852 EUR (2014/2015: 672 088 EUR) ning tasuti laenu intresse kokku 29 696 EUR (2014/2015: 43 756 EUR) ja arvestati intresse kokku 47 837 EUR (2014/2015: 64 138 EUR) lisa 12.

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

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

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

EPF Metal 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 emaeetvõttelt saadud laenu tasumistähtaega kui ka alustada läbirääkimisi pankadega pangalaenu refinantseerimise või laenu tähtaaja pikendamise osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 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 Metal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud EPF Metal 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 5 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitikate 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 Metal 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 Metal OÜ (registrikood: 11399264) 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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 880 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 870
Kokku	2 468 491
Jaotamine	
Kokku	2 468 491

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	751722	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Favorind (Est) AB (endise nimega: EPF Property XIV AB)		Rootsi	2556 EUR

Sidevahendid

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