
EPUS PROPERTIES OÜ

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2016 lõppenud perioodi kohta

Perioodi algus:	1. jaanuar 2016
Perioodi lõpp:	31. detsember 2016
Registrikood:	12157965
Aadress:	Sõpruse pst 145 13417 Tallinn Eesti
Telefon:	+372 6 867 110
E- post:	office@retailprop.eu
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

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

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (ettevõtte) registreeriti Eesti Vabariigi äriregistris 7. septembril 2011 osahinguna 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 2016 oli bilansimaht kokku 1.9 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid.

Aruandeaastal teenis Ettevõtte 224 734 eurot üüritulu ning 85 329 eurot puhaskasumit. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2016 2.3 (2015 – 1.3), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2016. aastal 38% (2015 – 21%).

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 liikmetel 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 2016	Seisuga 31. detsember 2015
VARA			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	1 713 802	1 812 318
Põhivara kokku		1 713 802	1 812 318
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	9	22 473	19 477
Muu käibevara		33	61
Raha		167 308	89 795
Käibevara kokku		189 814	109 333
VARA KOKKU		1 903 616	1 921 651
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Omakapital			
Osakapital	7	42 000	42 000
Ülekurss		355 500	355 500
Jaotamata kasum (kahjum)		319 756	260 427
Omakapital kokku		717 256	657 927
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid	6	1 103 666	1 180 666
Pikaajalised kohustused kokku		1 103 666	1 180 666
Lühiajalised kohustused			
Muud tasumata arved		4 849	5 159
Lühiajalised laenud ja lisandunud intressid	6	77 845	77 899
Kokku lühiajalised kohustused		82 694	83 058
Kohustused kokku		1 186 360	1 263 724
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		1 903 616	1 921 651

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Koondkasumiaruanne

	Lisa	Aastal lõpuga 31. detsember 2016	Aastal lõpuga 31. detsember 2015
Müügitulu	9	224 734	176 226
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	(98 516)	(98 520)
Tegevuskulud		(14 571)	(12 551)
Kulud		(113 087)	(111 071)
Ärikasum		111 647	65 155
Finantstulud		13	29
Finantskulud (intressikulud)		(19 831)	(29 007)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		91 829	36 177
Tulumaks		(6 500)	-
PUHASKASUM (-KAHJUM)		85 329	36 177

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
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
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	85 329	85 329
Jaotatud dividendid	-	-	(26 000)	(26 000)
31. detsember 2016	42 000	355 500	319 756	717 256

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Rahavoogude aruanne

		Aastal lõpuga 31. detsember 2016	Aastal lõpuga 31. detsember 2015
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		91 829	36 177
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	98 516	98 520
Neto intressikulu(tulu)		19 818	28 978
Käibekapitali muutused:			
Nõuded		(2 968)	3 294
Kohustused		(310)	(810)
Saadud (makstud) intressid		(19 872)	(34 355)
Makstud ettevõtte tulumaks		(6 500)	-
Rahavood äritegevusest kokku		180 513	131 804
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud (saadud laenude tagasimaksed)		(77 000)	(342 000)
Makstud dividendid		(26 000)	-
Rahavood finantseerimisest kokku		(103 000)	(342 000)
Rahavood kokku		77 513	(210 196)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		89 795	299 991
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		167 308	89 795

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

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 24. mail 2017. 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 2016 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 2016, 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.

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 õiglasel väärtusel 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 tavapärane äritsükl, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglasel väärtusel ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglasel väärtusel, 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 suurus 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.

3. Finantsriskide juhtimine

3.1. Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega seonduvad mitmed finantsriskid: tururisk (sh ka rahavoo intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturgude 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 2016 ning seisuga 31. detsember 2015 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:

Maksuõigus

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni 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 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
Perioodil lõpuga 31. detsember 2016			
Arvestatud kulum	-	(98 516)	(98 516)
Jääkmaksumus	236 000	1 477 802	1 713 802
Seisuga 31. detsember 2016			
Soetusmaksumus	236 000	1 970 398	2 206 398
Akumuleeritud kulum	-	(492 596)	(492 596)
Jääkmaksumus	236 000	1 477 802	1 713 802

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

6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused

	31. detsember 2016	31. detsember 2015
Pikaajalised laenukohustused	1 103 666	1 180 666
Lisandunud intressid (pikaajaline osa)	-	-
Kokku	1 103 666	1 180 666
	31. detsember 2016	31. detsember 2015

Lühiajalised laenukohustused	77 000	77 000
Lisandunud intressid (lühiajaline osa)	845	899
Kokku	77 845	77 899

Seisuga 31. detsember 2016 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmise laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2016 oli 1.6% (31. detsember 2015 – 1.6%).

Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus

	31. detsember 2016	31. detsember 2015
Teisel aastal	77 000	77 000
Kolmandal aastal	1 026 666	77 000
Neljandal aastal	-	1 026 666
Viiendal aastal	-	-
Pärast viiendat aastat	-	-
Kokku	1 103 666	1 180 666

Seisuga 31. detsember 2016 olid laenukohustused summas 1 181 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 1 714 tuhat eurot.

7. Osakapital

	31. detsember 2016	31. detsember 2015
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

Müügid ja ostud

	2016	2015
Üüritulu:		
Muud seotud ettevõtted	224 734	176 226
Kokku	224 734	176 226

Kogu üüritulu on saadud Eestis.

2016	2015
-------------	-------------

Intressikulud:

Emaettevõtte	-	4 669
Kokku	-	4 669

Finantsseisundi aruande kirjed

	31. detsember 2016	31. detsember 2015
Ostjatelt laekumata arved		
Muud seotud ettevõtted	22 473	19 477
Kokku	22 473	19 477

Majandusaasta aruande allkirjad

EPUS PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2016 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 24. mail 2017:



Lina Martinkevičienė
Juhatuse liige



Indrė Žukienė
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

EPUS PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 85 329 eurot järgnevalt: 72 000 eurot dividendideks ja ülejäänud 13 329 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Kokku

Aastal lõpuga
31. detsember 2016

224 734

224 734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	224734	100.00%	Jah

Sidevahendid

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