

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2016

aruandeaasta lõpp: 30.06.2017

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

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

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärsede renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindadeosas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. 2016/2017 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 110 000 euro võrra (2015/2016: 120 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 560 000 (30.06.16: 6 450 000 eurot).

Majandusaastal tehti täiendavaid investeeringuid hoone parendamiseks 54 605 euro ulatuses (2015/2016: 0 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2016/2017 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2016/2017	2015/2016
Müügitulu (EUR)	523 708	462 118
Brutokasumi määr (%)	86,7	91,6
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	404 793	382 620
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenu seisuga 30. juuni 2017 ja 30. juuni 2016 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)

	30.06.2017	30.06.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	372 605	342 172	
Nõuded ja ettemaksed	117 493	94 178	2
Kokku käibevarad	490 098	436 350	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 560 000	6 450 000	3
Kokku põhivarad	6 560 000	6 450 000	
Kokku varad	7 050 098	6 886 350	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 715 919	5 141 012	5
Võlad ja ettemaksed	483 362	526 087	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 199 281	5 667 099	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 226 773	0	5
Võlad ja ettemaksed	150 000	150 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 376 773	150 000	
Kokku kohustised	5 576 054	5 817 099	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 560	-420 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	404 793	382 620	
Kokku omakapital	1 474 044	1 069 251	
Kokku kohustised ja omakapital	7 050 098	6 886 350	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Müügitulu	523 708	462 118	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 887	-38 665	9
Brutokasum (-kahjum)	453 821	423 453	
Üldhalduskulud	-24 318	-20 409	11
Muud äritulud	110 000	120 000	10
Muud ärikulud	-8	0	
Äriksaum (kahjum)	539 495	523 044	
Intressikulud	-134 743	-140 447	12
Muud finantstulud ja -kulud	41	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	404 793	382 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	404 793	382 620	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	539 495	523 044	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-110 000	-120 000	3
Kokku korrigeerimised	-110 000	-120 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 315	-12 408	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 825	17 288	
Kokku rahavood äritegevusest	412 005	407 924	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	41	23	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	41	23	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-201 521	-82 560	
Makstud intressid	-180 092	-107 248	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-381 613	-189 808	
Kokku rahavood	30 433	218 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	342 172	124 033	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30 433	218 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	372 605	342 172	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	404 793	404 793
30.06.2017	2 562	1 103 993	256	367 233	1 474 044

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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2016-30.06.2017 (edaspidi „2016/2017“).

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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 summast 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.

Finantskohustised

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 kohustised

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 osapooliks 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 2017 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)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	117 398	117 398	0	0
Ettemaksed	95	95	0	0
Tulevaste perioodide kulud	95	95	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 493	117 493	0	0
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2015	6 330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
30.06.2016	6 450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	110 000
30.06.2017	6 560 000

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	502 073	432 108
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-69 887	-38 665

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 lisas 8 ja otseste haldamiskulude kohta lisas 9. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 10.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	502 073	432 108	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 560 000	6 450 000	3
Kokku	6 560 000	6 450 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	3 715 919	3 715 919			2,4%	EUR	14.06.2018	
Lühiajalised laenud kokku	3 715 919	3 715 919						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laenud	1 226 773	0	1 226 773	0	3%-5%	EUR	30.06.2022	12
Pikaajalised laenud kokku	1 226 773	0	1 226 773	0				
Laenukohustised kokku	4 942 692	3 715 919	1 226 773	0				
	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	12
Muud laenud	215 773	215 773			5%	EUR	30.06.2017	12
Lühiajalised laenud kokku	5 141 012	5 141 012						
Laenukohustised kokku	5 141 012	5 141 012	0	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 30.06.2017.a. on lepingutasu jääk 0 EUR (30.06.2016: 3 201 EUR).

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 14.06.2018.a. Kehtivas laenulepingus on fikseeritud laenulepingu automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. Juunis 2017 otsustati aktsionäride üldkoosolekul ECBPF pikendamine.

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)

	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	29 514	29 514	0	0
Maksuvõlad	17 595	17 595	0	0
Muud võlad	586 253	436 253	150 000	0
Intressivõlad	433 113	433 113	0	0
Muud viitvõlad	153 140	3 140	150 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	633 362	483 362	150 000	0

	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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.2016: 14 952 EUR) lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

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

Intressivõlad koosnevad:

1. Emaettevõttele 433 113 EUR (30.06.2016: 409 285 EUR) lisa 13
2. Muudele konsolideerimisgrupi ettevõtetele 0 EUR (30.06.2016: 65 783 EUR) lisa 13.
3. Arvestuslik pangalaenu intress 3 356 EUR (30.06.2016: 3 395 EUR)

Emaettevõttelt saadud laenude tingimusi on selgitatud lisa 13 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 12.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2017	30.06.2016
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2017 moodustas 367 233 EUR. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 293 786 EUR ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 73 447 EUR.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev

tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	523 708	462 118
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	523 708	462 118
Kokku müügitulu	523 708	462 118
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	502 073	432 108
Vahendatavad teenused	21 635	30 010
Kokku müügitulu	523 708	462 118

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

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 886	-7 178
Kindlustus	-1 805	-2 314
Haldus- ja hoolduskulud	-59 196	-29 173
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 887	-38 665

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 3.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	110 000	120 000	3
Kokku muud äritulud	110 000	120 000	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Mitmesugused bürookulud	-938	-80
Muud	-3 202	0
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-20 178	-20 329
Kokku üldhalduskulud	-24 318	-20 409

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Intressikulu laenudelt	-134 743	-140 447
Kokku intressikulud	-134 743	-140 447

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2016/2017
 Pangalaenu intress 93 054 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 41 689 (lisa 13)
 Kokku: 134 743 EUR

Aruandeperiood 2015/2016
 Pangalaenu intress 98 643 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 30 836 (lisa 13)
 Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 10 968 (lisa 13)
 Kokku: 140 447 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2017	30.06.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 656 530	1 420 285
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	296 291
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	399	217

Ostud ja müügid

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 735	14 735
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 480	2 568

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 laenudest summas 1 226 773 (30.06.16: 1 011 000 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 429 757 EUR (30.06.16: 409 285 EUR) lisa 6. Laenu intressimäärad on 3%-5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenust summas 0 EUR (30.06.16: 215 773 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 0 EUR (30.06.16: 65 783 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (30.06.16: 14 735 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 399 EUR (30.06.16: 217 EUR) lisa 6.

2016/2017 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenudelt arvestati laenu intresse kokku 41 689 EUR (2015/2016: 30 836 EUR), lisa 12.
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttele arvestati laenu intresse kokku 0 EUR (2015/2016: 10 968 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 2017 ületasid lühiajalised kohustused käibevara.

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 järgmise perioodi renditulu arvelt. Samuti on võimalus alustada läbirääkimisi pankadega refinantseerimise või laenu tähtaaja pikendamise osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2017

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2016 - 30.06.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.09.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

27.09.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2016 - 30.06.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	27.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	404 793
Kokku	367 233

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	502073	95.87%	Jah
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	21635	4.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Eesti	2562 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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