

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2017

aruandeaasta lõpp: 30.06.2018

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Muud äritulud	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Üldhalduskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Intressitulud	20
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

EPF Neli OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte East Capital Baltics AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot. Fondi tähtaeg on 30.06.2022.a. EPF Neli OÜ-l on 9 tütarettevõtjat. Antud konsolideeritud aruanne on koostatud EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate kohta.

EPF Neli OÜ konsolideeritud 2017/2018 majandusaasta müügitulu oli 6 604 220 eurot (2016/2017: 7 018 497 eurot). Müügitulu vähenemine on tingitud ühe pikaajalise üürilepingu lõppemisest ning antud pinnale uute üürilepingute asendamisega. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 5 502 543 eurot (2016/2017: 4 349 378 eurot). Puhaskasum suurenes 2017/2018 majandusaastal olulises osas seoses suurema kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasvuga.

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2017/2018 majandusaasta lõpu seisuga on Kontsernil 9 (2016/2017: 9) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus seisuga 30.06.18 on 80 478 000 eurot (30.06.17: 79 420 000 eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt (% kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest):

- kaubanduspinnad 38%
- büroopinnad 22%
- lao- ja tootmispinnad 19%
- hotellid 21%

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Kontsernisisesed pikaajalised laenud kannavad fikseeritud intressimäära. Pangalaenud on muutuva intressimääraga. Vähendamaks intressiriski on sõlmitud intressimäära swap-i lepingud, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Antud lepingud on sõlmitud sama pika perioodile kui on pangalaenu lepingute tähtajad.

Konsolideerimisgrupis töötas majandusaastal 1 töötaja, kellele arvesatati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 31 693 eurot (2016/2017: 26 977 eurot). EPF Neli OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatusel tööd ei tasustatud.

Martin Otsa
Juhatusel liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 461 983	5 458 991	
Nõuded ja ettemaksed	615 074	902 228	2
Varud	12 406	12 856	
Kokku käibevarad	6 089 463	6 374 075	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	333 200	803 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	80 478 000	79 420 000	6
Materiaalsed põhivarad	263	896	
Kokku põhivarad	80 811 463	80 224 096	
Kokku varad	86 900 926	86 598 171	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 033 304	42 235 557	8
Võlad ja ettemaksed	617 801	510 893	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 651 105	42 746 450	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 217 289	7 455 375	8
Võlad ja ettemaksed	566 141	432 498	9
Kokku pikaajalised kohustised	42 783 430	7 887 873	
Kokku kohustised	45 434 535	50 634 323	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572	
Ülekurss	5 927 613	5 927 613	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 032 896	25 683 518	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 502 543	4 349 378	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	41 466 391	35 963 848	
Kokku omakapital	41 466 391	35 963 848	
Kokku kohustised ja omakapital	86 900 926	86 598 171	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Müügitulu	6 604 220	7 018 497	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-568 602	-921 697	12
Brutokasum (-kahjum)	6 035 618	6 096 800	
Turustuskulud	-62 612	-50 255	
Üldhalduskulud	-558 614	-480 192	13
Muud äritulud	1 401 524	973 150	11
Muud ärikulud	-345 949	-1 225 554	15
Äriksusum (kahjum)	6 469 967	5 313 949	
Intressitulud	40 543	40 604	17
Intressikulud	-960 504	-1 005 175	16
Muud finantstulud ja -kulud	-46 833	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 503 173	4 349 378	
Tulumaks	-630	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 502 543	4 349 378	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 502 543	4 349 378	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 469 967	5 313 949
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	633	369
Muud korrigeerimised	-1 058 000	292 995
Kokku korrigeerimised	-1 057 367	293 364
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	176 972	-279 023
Varude muutus	450	2 253
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	190 630	-452 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-630	0
Muud rahavood äritegevusest	0	5 559 675
Kokku rahavood äritegevusest	5 780 022	10 438 218
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 265
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-220 000
Laekunud intressid	530	590
Kokku rahavood investeerimistegevusest	530	-220 675
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 557 333	0
Saadud laenude tagasimaksed	-45 382 303	-5 949 781
Makstud intressid	-952 519	-2 679 098
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 777 489	-8 628 879
Kokku rahavood	3 063	1 588 664
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 458 991	3 870 446
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 063	1 588 664
Valuutakursside muutuste mõju	-71	-119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 461 983	5 458 991

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2016	2 572	5 927 613	256	148 292	6 078 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 349 378	4 349 378
Muud muutused omakapitalis	0	0	511	25 535 226	25 535 737
30.06.2017	2 572	5 927 613	767	30 032 896	35 963 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 502 543	5 502 543
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	35 535 439	41 466 391

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

EPF Neli OÜ on koostanud konsolideeritud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2017-30.06.2018.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EPF Neli OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernil üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasi väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

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 kohustuse saldode muutused. Investeeringud ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Konsolideerimisgrupi arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2017/2018 ja 2016/2017 aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulude kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 20) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

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 õiglasest 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

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõtte 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 kohustised, 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 õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Neli 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 osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva, 30. juuni 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed 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)

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	451 173	451 173	0	0	
Muud nõuded	492 560	159 360	333 200	0	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	5
Intressinõuded	125 497	125 497	0	0	5
Viitlaekumised	33 863	33 863	0	0	
Ettemaksed	4 541	4 541	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 541	4 541	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	948 274	615 074	333 200	0	

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	367 882	367 882	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	367 882	367 882	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 142	5 142	0	0	19
Muud nõuded	1 328 882	525 682	803 200	0	
Laenunõuded	803 200	0	803 200	0	5
Intressinõuded	230 032	230 032	0	0	5
Viitlaekumised	295 650	295 650	0	0	
Ettemaksed	3 522	3 522	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 522	3 522	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 705 428	902 228	803 200	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	131 461	133 317
Üksikisiku tulumaks	919	829
Erisoodustuse tulumaks	43	12
Sotsiaalmaks	731	587
Kohustuslik kogumispension	40	34
Töötuskindlustusmaksed	48	41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	133 242	134 820

Maksukohustused sisalduvad ka lisas 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2017	30.06.2018
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10639832	Norbert AS	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11330077	Tammsaare Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11346090	Kerese Keskus	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365130	Jõhvi Tsentraal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11366112	EPF Portus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11399264	EPF Metal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11404388	EPF Papiniidu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365199	Jewe Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2017	30.06.2018
Tanassilma OÜ	542 919	542 919
Norbert AS	2 556	2 556
Tammsaare Ärimaja OÜ	1 048 557	1 048 557
Kerese Keskus OÜ	262 874	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	857 556	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0
EPF Portus OÜ	686 631	686 631
EPF Metal OÜ	2 556	2 556
EPF Papiniidu OÜ	1 817 775	1 817 775
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 221 424	5 221 424

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	
Seotud osapooled	333 200	0	333 200	0	2; 19
Intressinõuded	125 497	125 497	0	0	2; 19
Viitlaekumised	33 863	33 863	0	0	
Kokku muud nõuded	492 560	159 360	333 200	0	

	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	803 200	0	803 200	0	
Seotud osapooled	803 200	0	803 200	0	2; 19
Intressinõuded	230 032	230 032	0	0	2; 19
Viitlaekumised	295 650	295 650	0	0	
Kokku muud nõuded	1 328 882	525 682	803 200	0	

Seotud osapooltele antud laenud on antud konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele. Laenude intressidemäär on 5% ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2016	79 450 000
Ostud ja parendused	220 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-250 000
30.06.2017	79 420 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 058 000
30.06.2018	80 478 000

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 611 413	6 996 862
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-568 602	-921 697

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2018 ja 30.06.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

1. hotellid - diskontomäär 8,7%-9,0%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos;
2. büroopinnad - diskontomäär 8,7%-9,0%, vakantsusemäär 5%, 5-aastane rahavoo prognoos;
3. kaubanduspinnad - diskontomäär 8,7%-9,0%, vakantsusemäär 5%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos;

4. lao- ja tootmispiinnad - diskontomäär 9,0%, vakantsusemäär 0%-40%, 5-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud järgmised objektid ja nende õiglased väärtused seisuga 30.06.2018:

1. Tori tn 2, Kuressaare väärtusega 10 360 000 EUR (30.06.17: 9 880 000 EUR);
2. Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn väärtusega 6 820 000 EUR (30.06.17: 6 560 000 EUR);
3. Tammsaare tee 118d, Tallinn väärtusega 12 760 000 EUR (30.06.17: 12 610 000 EUR);
4. Keskväljak 1a, Jõhvi väärtusega 9 180 000 EUR (30.06.17: 9 390 000 EUR);
5. Vana Narva mnt 30/1, Maardu väärtusega 5 190 000 EUR (30.06.17: 5 050 000 EUR);
6. Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tänavsilma küla väärtusega 9 838 000 EUR (30.06.17: 9 880 000 EUR);
7. Papiniidu 5, Pärnu väärtusega 11 190 000 EUR (30.06.17: 10 860 000 EUR);
8. Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis väärtusega 10 500 000 EUR (30.06.17: 10 460 000 EUR);
9. Kereze 3/ Kosmonaudi 4, Narva väärtusega 4 640 000 EUR (30.06.17: 4 730 000 EUR).

Kõikidele kinnistutele on seatud SEB Pank AS kasuks hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisa 10 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 11 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 15.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kasutusrenditulu	6 611 413	6 996 862
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	80 478 000	79 420 000
Kokku	80 478 000	79 420 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	40 557 333	2 033 304	38 524 029	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022	
Emaettevõtte laen	3 693 260	0	3 693 260	0	3%	EUR	30.06.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	44 250 593	2 033 304	42 217 289	0				
Laenukohustised kokku	44 250 593	2 033 304	42 217 289	0				

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	42 235 557	42 235 557			vt all lisa	EUR	vt all lisa	
Lühiajalised laenud kokku	42 235 557	42 235 557						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	7 455 375	0	7 455 375	0	3%	EUR	30.06.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	7 455 375	0	7 455 375	0				
Laenukohustised kokku	49 690 932	42 235 557	7 455 375	0				

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud kõikide tütaretevõtjate pangalaenud ning uueks laenuvõtjaks on EPF Neli OÜ. Lisaks on sõlmitud intressiriski vähendamiseks swapi lepingud SEB Pank AS-iga ning Swedbank AS-iga. Lepingud on sõlmitud järgmiste tingimustega:

1. tähtaeg 28.06.2022 (Swedbank AS) ja 27.06.2022 (SEB Pank AS);
2. fikseeritud intressimäär 0,16% (Swedbank AS) ja 0,306% (SEB Pank AS);
3. nominaalsummad 20 300 000 EUR (Swedbank AS) ja 20 121 195 EUR (SEB Pank AS).

SEB Pank AS kasuks on seatud konsolideerimisgrupi kinnistutele hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon emaettevõtjalt saadud laenult on toodud lisa 19. Täiendav informatsioon intressikulude osas lisa 16.

Seisuga 30.06.2017 on konsolideeritud aruandes kajastatud järgnevad pangalaenud:

1. Laenu andja SEB. Intressimäär 3M Euribor + 1,65%. Lõpptähtaeg 15.07.2017. Tagatiseks on seatud hüpoteek SEB kasuks summas 9 395 012 EUR ning varale Põikmäe 9/Piirimäe 13a, Linamäe 5/Põikmäe 4 ja Põikmäe 2, Tänassilma küla, Harjumaa. Laen on pikendatud aruandekuupäevajärgselt ning uueks tähtajaks on 30.06.2022.
2. Laenu andja SEB. Intressimäär 3M Euribor + 1,65%. Lõpptähtaeg 30.06.2017. Tagatiseks on seatud hüpoteek SEB kasuks summas 19 173 495 EUR ning varale Tammsaare tee 118d, Tallinn. Laen on pikendatud aruandekuupäevajärgselt ning uueks tähtajaks on 30.06.2022.
3. Laenu andja SEB. Intressimäär 3M Euribor + 1,65%. Lõpptähtaeg 30.06.2017. Tagatiseks on seatud hüpoteek SEB kasuks summas 7 500 000 EUR ning varale Papiniidu 5, Pärnu. Laen on pikendatud aruandekuupäevajärgselt ning uueks tähtajaks on 30.06.2022.
4. Laenu andja Swedbank. Intressimäär 2,00%. Lõpptähtaeg 14.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank kasuks summa 6 614 855 EUR ning varale Tori 2, Kuressaare.
5. Laenu andja Swedbank. Intressimäär 2,40%. Lõpptähtaeg 14.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank kasuks summa 6 668 988 EUR ning varale Uus-Sadama 21/23/25, Tallinn.
6. Laenu andja Swedbank. Intressimäär 6M Euribor + 2,70%. Lõpptähtaeg 14.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank kasuks summa 6 518 988 EUR ning varale Vana-Narva mnt 30/1, Maardu.

7. Laenu andja Nordea Bank Eesti filiaal. Intressimäär 6M Euribor + 1,80%. Lõpptähtaeg 25.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Nordea kasuks summa 7 055 846 EUR ning varale Kerese 3/Kosmonaudi 4, Narva.

8. Laenu andja Nordea Bank Eesti filiaal. Intressimäär 1M Euribor + 1,80%. Lõpptähtaeg 25.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Nordea kasuks summa 15 338 796 EUR ning varale Narva mnt 8, Narva mnt 4b ja Raudtee 3, Jõhvi.

9. Laenu andja Nordea Bank Eesti filiaal. Intressimäär 1M Euribor + 1,80%. Lõpptähtaeg 28.06.2018. Tagatiseks on seatud hüpoteek Nordea kasuks summa 10 193 908 EUR ning varale Keskväljak 1a, Jõhvi.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	394 384	394 384	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 570	4 570	0	0	
Maksuvõlad	133 242	133 242	0	0	3
Muud võlad	651 341	85 200	411 596	154 545	
Intressivõlad	46 957	46 957	0	0	
Muud viitvõlad	604 384	38 243	411 596	154 545	
Saadud ettemaksed	405	405	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 183 942	617 801	411 596	154 545	

	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	290 729	290 729	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 210	3 210	0	0	
Maksuvõlad	134 820	134 820	0	0	3
Muud võlad	514 366	81 868	432 498	0	
Intressivõlad	42 521	42 521	0	0	
Muud viitvõlad	471 845	39 347	432 498	0	
Saadud ettemaksed	266	266	0	0	
Muud saadud ettemaksed	266	266	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	943 391	510 893	432 498	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgnevust seatud osapooltele 353 964 EUR (30.06.17: 217 361 EUR) lisa 19.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Pangalaenu intressid summas 4 473 EUR (30.06.17: 24 312 EUR)
2. Seatud osapooltele intressid summas 42 484 EUR (30.06.17: 18 209 EUR)

Muude viitvõlgade all on kajastatud üürilepingutest tulenevad tagatisrahad summas 519 379 EUR (30.06.17: 432 498 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingute lõppemisel. Üürilepingud on tähtajaga kuni 2031.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 604 220	7 018 497
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 604 220	7 018 497
Kokku müügitulu	6 604 220	7 018 497
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	6 519 182	6 934 256
Vahendatavad teenused	23 213	21 635
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	61 825	62 606
Kokku müügitulu	6 604 220	7 018 497

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 400 000	970 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 445	2 946
Muud	79	204
Kokku muud äritulud	1 401 524	973 150

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-29 837	-29 206	
Tööjõukulud	-23 563	-20 971	14
Kindlustus	-24 346	-23 999	
Hoonete remont ja haldus	-490 856	-847 521	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-568 602	-921 697	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-17 577	-17 957	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-23 794	3 910	
Tööjõukulud	-13 194	-9 973	14
Amortisatsioonikulu	-633	-369	
Muud	-41 477	-47 915	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-461 939	-407 888	
Kokku üldhalduskulud	-558 614	-480 192	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Palgakulu	-23 618	-20 162	
Sotsiaalmaksud	-8 075	-6 815	
Muud	-5 064	-3 967	
Kokku tööjõukulud	-36 757	-30 944	12; 13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-342 000	-1 220 000	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-652	-203	
Muud	-3 297	-5 351	
Kokku muud ärikulud	-345 949	-1 225 554	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Intressikulu laenudelt	-960 504	-1 005 175
Kokku intressikulud	-960 504	-1 005 175

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2017/2018
 Pangalaenu intress 790 232 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 170 272 (lisa 19)
 Kokku: 960 504 EUR

Aruandeperiood 2016/2017
 Pangalaenu intress 741 837 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 263 338 (lisa 19)
 Kokku: 1 005 175 EUR

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	40 013	40 014	19
Muud intressitulud	530	590	
Kokku intressitulud	40 543	40 604	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-71	0
Intressi swap lepingu ümberhindluse kasum (kahjum)	-46 762	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-46 833	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	30.06.2018		30.06.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	4 077 221	5 142	7 680 452
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	458 698	0	1 033 232	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 023	0	10 046

Ostud ja müügid

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	304 943	304 943
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 532	65 783

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- 1) Antud laenudest teistele samasse konsolideerimisgruppi ettevõtjatele 333 200 EUR (30.06.17: 803 200 EUR) ja intresside nõudest 125 498 EUR (30.06.17: 230 032 EUR), lisa 2 ja 5.
- 2) EPF TopSpa ja NNKK OÜ ühinemisega seotud nõudest emaettevõtte vastu 0 EUR (30.06.17: 5 142 EUR).

Kohustused seotud osapoolte vastu koosnevad:

- 1) laenust emaettevõttele summas 3 693 260 EUR (30.06.17: 7 455 375 EUR). Saadud laenu intressimäär on 3% ja tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a, lisa 8;
- 2) emaettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressidest summas 42 484 EUR (30.06.17: 18 208 EUR);
- 3) emaettevõtjalt ostetud teenuste eest tasumata arvetest summas 341 477 EUR (30.06.17: 206 869 EUR);
- 4) tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 11 023 EUR (30.06.17: 10 046 EUR).

2017/2018 tehingute selgitused

- 1) emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 170 272 EUR (2016/2017: 263 338 EUR) lisa 16, ning tasuti intresse summas 145 997 EUR (2016/2017: 1 941 955 EUR);
- 2) emaettevõttelt saadud laenu tagasati summas 3 142 430 EUR (2016/2017: 4 100 525 EUR)
- 3) teistele konsolideerimisgruppi ettevõtetele antud laenudelt arvestati intresse kokku 40 013 EUR (2016/2017: 40 014 EUR) lisa 17.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	178 571	252 222
Nõuded ja ettemaksed	3 863 676	2 542 625
Kokku käibevarad	4 042 247	2 794 847
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 221 424	5 221 424
Nõuded ja ettemaksed	51 692 374	15 749 732
Kokku põhivarad	56 913 798	20 971 156
Kokku varad	60 956 045	23 766 003
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 033 304	0
Võlad ja ettemaksed	50 100	26 827
Kokku lühiajalised kohustised	2 083 404	26 827
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	42 217 289	7 455 375
Võlad ja ettemaksed	46 762	0
Kokku pikaajalised kohustised	42 264 051	7 455 375
Kokku kohustised	44 347 455	7 482 202
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572
Ülekurss	5 927 613	5 927 613
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 352 849	10 092 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 789	260 350
Kokku omakapital	16 608 590	16 283 801
Kokku kohustised ja omakapital	60 956 045	23 766 003

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Üldhalduskulud	-49 145	-3 688
Muud äritulud	107 300	120
Muud ärikulud	-3	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	58 152	-3 568
Intressitulud	488 845	527 256
Intressikulud	-174 745	-263 338
Muud finantstulud ja -kulud	-46 833	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	325 419	260 350
Tulumaks	-630	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 789	260 350

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	58 152	-3 568
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 916	2 193
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 478	-450 859
Makstud ettevõtte tulumaks	-630	0
Muud rahavood äritegevusest	0	5 559 675
Kokku rahavood äritegevusest	44 128	5 107 441
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-40 691 261	-389 000
Antud laenude tagasimaksed	511 313	162 000
Laekunud intressid	61 072	14 766
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 118 876	-212 234
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 557 333	0
Saadud laenude tagasimaksed	-420 605	-2 863 882
Makstud intressid	-135 561	-1 796 598
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 001 167	-4 660 480
Kokku rahavood	-73 581	234 727
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	252 222	17 615
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-73 581	234 727
Valuutakursside muutuste mõju	-70	-120
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	178 571	252 222

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2016	2 572	5 927 613	256	148 292	6 078 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	260 350	260 350
Muud muutused omakapitalis	0	0	511	9 944 207	9 944 718
30.06.2017	2 572	5 927 613	767	10 352 849	16 283 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	324 789	324 789
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	10 677 638	16 608 590

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2018

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2017 - 30.06.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	01.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Neli OÜ ja tema tütaretttevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 30.06.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30.06.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 arvamusel.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Auditiorettvõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

06.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2017 - 30.06.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	06.11.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 032 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 502 543
Kokku	35 535 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 535 439
Kokku	35 535 439

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
East Capital Property Fund AB		Rootsi	2572 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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