

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2017

aruandeaasta lõpp: 30.06.2018

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

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. 2017/2018 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 260 000 euro võrra (2016/2017: 110 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 820 000 eurot (30.06.17: 6 560 000 eurot).

Majandusaastal ei tehtud täiendavaid investeeringuid hoone parendamiseks (2016/2017: tehti täiendavaid parendusi hoonele 54 605 euro ulatuses).

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

	2017/2018	2016/2017
Müügitulu (EUR)	531 735	523 708
Brutokasumi määr (%)	97,8	86,7
Puhaskasum (EUR)	628 167	404 793
Puhasrentaablus (%)	118,1	77,3
ROA (%)	8,4	5,7
ROE (%)	29,9	27,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,9	0,1

Suhtarvude arvutamise valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

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 pikaajaline laen emaettevõttelt seisuga 30. juuni 2018 kandis fikseeritud intressimäära. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2017 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.

Pangalaen:

Aruanadeperioodil 2017/2018 refinantseeriti pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ. Laenu tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.

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)

	30.06.2018	30.06.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	588 835	372 605	
Nõuded ja ettemaksed	107 818	117 493	2
Kokku käibevarad	696 653	490 098	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 820 000	6 560 000	3
Kokku põhivarad	6 820 000	6 560 000	
Kokku varad	7 516 653	7 050 098	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	312 012	3 715 919	5
Võlad ja ettemaksed	52 480	483 362	6
Kokku lühiajalised kohustised	364 492	4 199 281	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 895 405	1 226 773	5
Võlad ja ettemaksed	154 545	150 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 049 950	1 376 773	
Kokku kohustised	5 414 442	5 576 054	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	367 233	-37 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 167	404 793	
Kokku omakapital	2 102 211	1 474 044	
Kokku kohustised ja omakapital	7 516 653	7 050 098	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Müügitulu	531 735	523 708	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 916	-69 887	10
Brutokasum (-kahjum)	519 819	453 821	
Üldhalduskulud	-21 353	-24 318	11
Muud äritulud	260 000	110 000	9
Muud ärikulud	-252	-8	
Äri kasum (kahjum)	758 214	539 495	
Intressitulud	49	41	
Intressikulud	-130 096	-134 743	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	628 167	404 793	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 167	404 793	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Portus OÜ 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. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

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

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2017-30.06.2018 (edaspidi „2017/2018“).

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.

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel 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

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

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

Finantskohustise 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 kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. 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 tulumaksukohustise 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 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		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	107 435	107 435	0	0
Ettemaksed	383	383	0	0
Tulevaste perioodide kulud	92	92	0	0
Muud makstud ettemaksed	291	291	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 818	107 818	0	0

	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2016	6 450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	110 000
30.06.2017	6 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	260 000
30.06.2018	6 820 000

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	508 522	502 073
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 916	-69 887

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).

SEB Pank 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 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	508 522	502 073	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 820 000	6 560 000	3
Kokku	6 820 000	6 560 000	

Lisa 5 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								
Emaettevõtte laen	5 207 417	312 012	4 895 405	0	3%	EUR	28.06.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	5 207 417	312 012	4 895 405	0				
Laenukohustised kokku	5 207 417	312 012	4 895 405	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								
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	13
Pikaajalised laenud kokku	1 226 773	0	1 226 773	0				
Laenukohustised kokku	4 942 692	3 715 919	1 226 773	0				

PANGALAEN

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ lisa 13.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek SEB Pank ASI kasuks summas 6 668 988 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 542	23 542	0	0
Maksuvõlad	21 806	21 806	0	0
Muud võlad	161 677	7 132	0	154 545
Intressivõlad	1 284	1 284	0	0
Muud viitvõlad	160 393	5 848	0	154 545
Kokku võlad ja ettemaksed	207 025	52 480	0	154 545

	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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 15 190 (30.06.17: 0 EUR) lisa 13.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

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

Intressivõlad koosnevad:

1. Emaettevõttele 1 284 EUR (30.06.17: 433 113 EUR) lisa 13
2. Arvestuslik pangalaenu intress 0 EUR (30.06.17: 3 356 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 2 808 EUR (30.06.17: 0 EUR).

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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2018 moodustas 995 400 EUR (30.06.17: 367 233 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 796 320 EUR (30.06.17: 293 786 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 199 080 EUR (30.06.17: 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 30.06.2018.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	531 735	523 708
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	531 735	523 708
Kokku müügitulu	531 735	523 708
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	508 522	502 073
Vahendatavad teenused	23 213	21 635
Kokku müügitulu	531 735	523 708

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	260 000	110 000	3
Kokku muud äritulud	260 000	110 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 886	-8 886
Kindlustus	-1 112	-1 805
Haldus- ja hoolduskulud	-1 918	-59 196
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 916	-69 887

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Mitmesugused bürookulud	-746	-938
Muud	-25	-3 202
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-20 582	-20 178
Kokku üldhalduskulud	-21 353	-24 318

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Intressikulu laenudelt	-130 096	-134 743
Kokku intressikulud	-130 096	-134 743

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2017/2018
 Pangalaenu intress 87 351 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 42 745 (lisa 13)
 Kokku: 130 096 EUR

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

	30.06.2018	30.06.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 211 509	1 656 530
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 735	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	455	399

Ostud ja müügid

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
	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	2 907	2 480

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 emaettevõttelt (EPF Neli OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- emaettevõttelt saadud laenudest summas 5 207 417 EUR (30.06.17: 1 226 773) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 1 284 EUR (30.06.17: 429 757 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- emaettevõttele muust võlast summas 2 808 EUR (30.06.17: 0 EUR)
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvest summas 14 735 EUR (30.06.17: 0 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 455 EUR (30.06.17: 399 EUR) lisa 6.

2017/2018 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenudelt arvestati laenu intresse kokku 42 745 EUR (2016/2017: 41 689 EUR), lisa 12.
- juuni 2018 refinantseeriti kogu East Capital Baltic Property Fund AB Eesti ettevõtete pangalaenud ning uueks laenuandjaks konsolideerimisgrupi Eestis asuvatele ettevõtetele on EPF Neli OÜ. Laenude intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2018.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2018

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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 Portus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2018 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 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 finantsaruandluse standardiga 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 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 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, vääresitiste 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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

06.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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)	367 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 167
Kokku	995 400
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	995 400
Kokku	995 400

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	508522	95.63%	Jah
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	23213	4.37%	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