

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2017

aruandeaasta lõpp: 30.06.2018

ärinimi: EPF Metal OÜ

registrikood: 11399264

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

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

EPF Metal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Harjumaal Maardus aadressil Vana-Narva maantee 30/1.

2017/2018 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 140 00 euro võrra (2016/2017: hinnati alla 1 220 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 5 190 000 eurot (30.06.17: 5 050 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2017/2018 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2017/2018	2016/2017
Müügitulu (EUR)	211 505	751 722
Brutokasumi määr (%)	42,1	99,4
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	55 025	-614 350
Puhasrentaablus (%)	26,0	-81,7
ROA (%)	0,87	-9,6
ROE (%)	2,9	-33,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	6,7	0,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud 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. Emaettevõtjalt saadud laenu intressimäär on fikseeritud 3%. Ettevõtte pangalaen seisuga 30. juuni 2017 kandis 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Pangalaen:

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

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 059 351	1 076 321	
Nõuded ja ettemaksed	102 662	284 000	2
Kokku käibevarad	1 162 013	1 360 321	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 190 000	5 050 000	3
Kokku põhivarad	5 190 000	5 050 000	
Kokku varad	6 352 013	6 410 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129 720	2 870 583	5
Võlad ja ettemaksed	43 078	138 282	6
Kokku lühiajalised kohustised	172 798	3 008 865	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 194 302	1 524 060	5
Võlad ja ettemaksed	72 935	20 443	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 267 237	1 544 503	
Kokku kohustised	4 440 035	4 553 368	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 854 141	2 468 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 025	-614 350	
Kokku omakapital	1 911 978	1 856 953	
Kokku kohustised ja omakapital	6 352 013	6 410 321	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Müügitulu	211 505	751 722	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-122 415	-4 242	10
Brutokasum (-kahjum)	89 090	747 480	
Turustuskulud	-16 919	-10 000	
Üldhalduskulud	-34 167	-29 835	11
Muud äritulud	140 000	0	9
Muud ärikulud	-21	-1 220 000	12
Äriksaum (kahjum)	177 983	-512 355	
Intressitulud	103	108	
Intressikulud	-123 061	-102 103	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 025	-614 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 025	-614 350	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised 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. 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 õiglases 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

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

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

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 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 Metal OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda 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 kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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 kohustiste 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	102 370	102 370	0	0
Ettemaksed	292	292	0	0
Tulevaste perioodide kulud	292	292	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 662	102 662	0	0

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	284 000	284 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	284 000	284 000	0	0

Seisuga 30.06.2017 oli muude nõuete all on kajastatud Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingu pakendamise tekkinud kohustus kanda 11 kuu laenu- ning intressimaksed ettemaksena summas 284 000 eurot.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2016	6 270 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 220 000
30.06.2017	5 050 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140 000
30.06.2018	5 190 000

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	211 505	751 722
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 414	-4 242

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

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,0%, vakantsuse määr 5%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek summas 6 518 988 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud üüritulude kohta lisas 8 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	211 505	751 722	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 190 000	5 050 000	3
Kokku	5 190 000	5 050 000	

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								
Laen emattevõtjalt	4 324 022	129 720	4 194 302	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	4 324 022	129 720	4 194 302	0				
Laenukohustised kokku	4 324 022	129 720	4 194 302	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	2 870 583	2 870 583			2,7%+ 6-kuu EURIBOR	EUR	14.08.2018	
Lühiajalised laenud kokku	2 870 583	2 870 583						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 524 060	0	1 524 060	0	3%	EUR	30.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	1 524 060	0	1 524 060	0				
Laenukohustised kokku	4 394 643	2 870 583	1 524 060	0				

PANGALAEN

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ (lisa 14).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	30 042	30 042	0	0
Maksuvõlad	5 272	5 272	0	0
Muud võlad	80 699	7 764	72 935	0
Intressivõlad	1 066	1 066	0	0
Muud viitvõlad	79 633	6 698	72 935	0
Kokku võlad ja ettemaksed	116 013	43 078	72 935	0

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	35 115	35 115	0	0
Maksuvõlad	10 425	10 425	0	0
Muud võlad	113 185	92 742	20 443	0
Intressivõlad	89 602	89 602	0	0
Muud viitvõlad	23 583	3 140	20 443	0
Kokku võlad ja ettemaksed	158 725	138 282	20 443	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 23 210 EUR (30.06.17: 23 116 EUR) lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Kohustust emaettevõttele 1 066 EUR (30.06.17: 84 881 EUR) lisa 14
2. Arvestuslik pangalaenu intress 0 EUR (30.06.17: 4 721 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 3 658 EUR (30.06.17: 0 EUR).

Muude pikaajaliste viitvõlgade all on kajastatud üürikelt saadud tagatisrahasid.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2018	30.06.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2018 moodustas 1 909 166 EUR (30.06.17: 1 854 141 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 527 333 EUR (30.06.17: 1 483 313 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 381 833 EUR (30.06.17: 370 828 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	211 505	751 722
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	211 505	751 722
Kokku müügitulu	211 505	751 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	211 505	751 722
Kokku müügitulu	211 505	751 722

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringule, millelt teenitakse tulu 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	140 000	0	3
Kokku muud äritulud	140 000	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 663	-2 666
Kindlustus	-3 829	-1 576
Hoone remont, haldus ja kommunaalkulud	-115 923	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-122 415	-4 242

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
Muud	-5 060	-529
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-29 107	-29 306
Kokku üldhalduskulud	-34 167	-29 835

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 220 000	3
Muud	-21	0	
Kokku muud ärikulud	-21	-1 220 000	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
Intressikulu laenudelt	-123 061	-102 103
Kokku intressikulud	-123 061	-102 103

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2017/2018
 Pangalaenu intress 75 892 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 47 169 (lisa 14)
 Kokku: 123 061 EUR

Aruandeperiood 2016/2017
 Pangalaenu intress 55 746 (lisa 5)
 Emaettevõtte laenu intress 46 357 (lisa 14)
 Kokku: 102 103 EUR

Lisa 14 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	4 328 746	1 608 941
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 600	22 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	610	516

Ostud ja müügid

	01.07.2017 - 30.06.2018	01.07.2016 - 30.06.2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 600	22 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 567	3 742

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Laenukohustusest emaettevõttele summas 4 324 022 EUR (30.06.17: 1 524 060 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 1 066 EUR (30.06.17: 84 881 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele tasumata arvetest summas 22 600 EUR (30.06.2017: 22 600 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 610 EUR (30.06.17: 516 EUR) lisa 6.

2017/2018 tehingute selgitused:

- emaettevõttele arvestati laenu intresse kokku 47 169 EUR (2016/2017: 52 196 EUR) lisa 13.
- juuni 2018 refinantseeriti kogu East Capital Baltic Property Fund AB Eesti ettevõtete pangalaenu ning uueks laenuandjaks konsolideerimisgrupi Eestis asuvatele ettevõtetele on EPF Neli OÜ. Laenude intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2018.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2018

EPF Metal OÜ (registrikood: 11399264) 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 Metal OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Metal 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 arvestusekspertide 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 Metal OÜ (registrikood: 11399264) 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)	1 854 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 025
Kokku	1 909 166
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 909 166
Kokku	1 909 166

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	211505	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Rootsi	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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