
EPUS PROPERTIES OÜ

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud perioodi kohta

Perioodi algus:	1. jaanuar 2020
Perioodi lõpp:	31. detsember 2020
Registrikood:	12157965
Aadress:	Sõpruse pst 145 13417 Tallinn Eesti
Telefon:	+370 6714 3272
E- post:	barbara.gzibovska@padme.lt.
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

EPUS PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)*

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Finantsseisundi aruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Selgitavad lisad	8 - 14
Aastaruande allkirjad	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt	17

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (ettevõtte) registreeriti Eesti Vabariigi äriregistris 7. septembril 2011 osaühinguna osakapitaliga 2 500 eurot.

2012. aastal suurendati Ettevõtte osakapitali 42 000 euroni, Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast.

Ettevõtte registreeritud peakontor asub Tallinnas, Sõpruse pst. 145.

Äritegevus

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine Eestis. Eesti kinnisvarasektorit nähakse stabiilsena ning see ei põhjusta Ettevõttele olulisi hinna kõikumisega seotud riske. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline.

Aruandeaasta ülevaade

Seisuga 31. detsember 2020 oli bilansimaht kokku 1.94 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid, kuid 2019.a ettevõtte võõrandas ühe kinnisvarainvesteeringu.

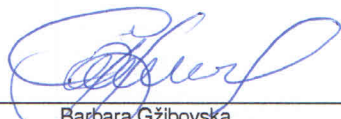
Aruandeaastal teenis Ettevõtte 139 021 eurot üüritulo ning 56 290 eurot puhaskasumit. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2020 11.65 (2019 – 10.82), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2020. aastal 40% (2019 – 80%).

Kogu Ettevõtte tegevus toimub ühes valuutas (eurodes), seega ei teki valuutakursside kõikumisega seotud riske. Ettevõtte laenud on ujuva intressimääraga baseerudes 3 kuu EURIBORil.

Juhatus ja töötajad

2020.a maksti juhatuse liikmele 3300 eurot juhatuse liikme tasu. Eelmisel majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid pole nii eelmisel kui ka aruandeaastal.



Barbara Gžibovska
Juhatuses liige

Finantsseisundi aruanne

	Lisa	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
VARA			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	835 257	898 462
Nõude seotud osapoolte vastu ja lisandunud intressid		164 393	161 709
Põhivara kokku		999 650	1 060 171
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	9	13 902	13 737
Muu käibevara		62	32
Raha		922 668	864 592
Käibevara kokku		936 632	878 361
VARA KOKKU		1 936 282	1 938 532
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Omakapital			
Osakapital	7	42 000	42 000
Ülekurs		355 500	355 500
Jaotamata kasum (kahjum)		880 991	824 701
Omakapital kokku		1 278 491	1 222 201
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenu ja lisandunud intressid	6	577 443	635 188
Pikaajalised kohustused kokku		577 443	635 188
Lühiajalised kohustused			
Muud tasumata arved		2 879	3 637
Lühiajalised laenu ja lisandunud intressid	6	77 469	77 506
Kokku lühiajalised kohustused		80 348	81 143
Kohustused kokku		657 791	716 331
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		1 936 282	1 938 532

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

EPUS PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)*

Koondkasumiaruanne

	Lisa	Aastal lõpuga 31. detsember 2020	Aastal lõpuga 31. detsember 2019
Üüritulu	9	139 021	225 502
Muud äritulud		370	503 974
Tulud		139 391	729 476
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	(63 205)	(95 588)
Tegevuskulud		(11 552)	(18 334)
Kulud		(74 757)	(113 922)
Ärikasum		64 634	615 554
Finantstulud		2 684	1 737
Finantskulud (intressikulud)		(11 028)	(17 291)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		56 290	600 000
Tulumaks		0	(17 733)
PUHASKASUM (-KAHJUM)		56 290	582 267

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2018	42 000	355 500	322 434	719 934
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	582 267	582 267
Jaotatud dividendid	-	-	(80 000)	(80 000)
31. detsember 2019	42 000	355 500	824 701	1 222 201
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	56 290	56 290
Jaotatud dividendid	-	-	-	-
31. detsember 2020	42 000	355 500	880 991	1 278 491

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Rahavoogude aruanne

		Aastal lõpuga 31. detsember 2020	Aastal lõpuga 31. detsember 2019
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Kasum (kahjum) enne maksustamist		56 290	600 000
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	63 205	95 588
Kasum (kahjum) põhivarade müügist		0	(503 656)
Neto intressikulu(tulu)		8 344	15 554
Käibekapitali muutused:			
Nõuded		(196)	9 124
Kohustused		(759)	(4 901)
Saadud (makstud) intressid		(11 063)	(17 441)
Makstud ettevõtte tulumaks		0	(17 733)
Rahavood äritegevusest kokku		115 821	176 535
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		0	1 030 000
Antud laenud		0	(160 000)
Rahavood finantseerimisest kokku		0	870 000
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	158 667
Saadud laenude tagasimaksed		(57 745)	(473 145)
Makstud dividendid		0	(80 000)
Rahavood finantseerimisest kokku		(57 745)	(394 478)
Rahavood kokku		58 076	652 057
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		864 592	212 535
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		922 668	864 592

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Selgitavad lisad

1. Üldine informatsioon

EPUS PROPERTIES OÜ (edaspidi - Ettevõtte) on Eesti vabariigis registreeritud osaühing. Ettevõtte registriaadress on Sõpruse pst 145, Tallinn, Eesti Vabariik. Ettevõtte registreeriti 7. septembril 2011. aastal. Ettevõtte haldab kinnisvarainvesteeringuid Eestis.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 21. mail 2021. Osanikel on õigus muuta juhatuse poolt heaks kiidetud raamatupidamise aastaaruannet.

2. Arvestuspõhimõtted

Oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõte

Olulisemad käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on välja toodud alljärgnevalt. Neid põhimõtteid on rakendatud järjepidevalt esitatud aruandeperioodidele, kui ei ole teisiti märgitud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alus

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruannete koostamine kooskõlas IFRS-ga nõuab teatud oluliste raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonna hinnangute langetamist rakendatavate arvestuspõhimõtete osas. Valdkonnad, mis on olulisel määral hinnangulised või keerukad ja valdkonnad, mille puhul eeldustel ja hinnangutel on raamatupidamise aastaaruandele oluline mõju, on avaldatud lisades.

Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

(a) Ettevõtte poolt kasutusele võetud uued ja muudetud standardid

Ei ole selliseid esmakordselt aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2020 rakenduvaid Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS standardeid ega IFRIC tõlgendusi, mis võiksid avaldada olulist mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

(b) Uued standardid ja interpretatsioonid, mida pole veel kasutusele võetud

Mitmed uued standardid ning standardite muudatused ning tõlgendused rakenduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2020, neid ei ole kohaldatud käesoleva raamatupidamise aruande koostamisel. Ükski nimetatud standarditest ei avalda Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju.

Tehingud välisvaluutas

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Raamatupidamise aastaaruande kirjed on kajastatud kasutades Ettevõtte peamise majanduskeskkonna valuutat ('arvestusvaluuta'). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud kohalikus valuutas, eurodes (EUR), mis on Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta.

(b) Tehingud ja saldod

Välisvaluutatehingud on teisendatud arvestusvaluutasse kasutades tehingu päeval kehtivat valuutakurssi. Kasumid ja kahjumid, mis on tekkinud sellistest tehingutest ja ka välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberhindamisest aasta lõpu valuutakursiga, on kajastatud kasumiaruandes tulu- või kuluna.

EPUS PROPERTIES OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse pikaajaliselt renditulu teenimiseks või väärtuse kasvu eesmärgil või mõlemal eesmärgil ning ei kasutata Ettevõtte poolt. Kinnisvarainvesteeringud on ka kinnisvaraobjektid, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Soetusmaksumus koosneb kulutustest, mis on vara omandamisega otseselt seotud.

Edasised kulud lisatakse vara bilansilisele maksumusele või, kui see on asjakohane, siis kajastatakse eraldi varana ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus saab Ettevõtte varaga seonduvalt majanduslikku kasu ning vara maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud vara bilansiline maksumus kantakse bilansist välja. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Maad ei amortiseerita. Muu vara kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil jaotades vara maksumuse jääkmaksumuseks vara eeldatava kasuliku eluea jooksul järgnevalt:

Ehitised	20 aastat
----------	-----------

Varade jääkmaksumus ja kasulik eluiga vaadatakse üle ja vajadusel korrigeeritakse iga arvestusperioodi lõpus.

Vara bilansiline maksumus hinnatakse alla tema kaetava väärtuseni kohe, kui vara bilansiline väärtus on suurem eeldatavast kaetavast väärtusest.

Müügikasumid ja -kahjumid määratakse kindlaks müügitulu ja bilansilise maksumuse vahena ja kajastatakse koondkasumiaruandes.

Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis on määramata kasuliku tööeaga ei amortiseerita, vaid testitakse igal aastal võimaliku väärtuse languse osas. Amortiseeritavad varad vaadatakse üle vara väärtuse languse osas, kui on ilmnunud sündmusi või asjaolude muutusi, mis viitavad bilansilise väärtuse langusele. Kahjum väärtuse langusest kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline väärtus ületab vara kaetavat väärtust. Vara kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus maha arvatud müügikulutused või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku gruppi, millele saab iseseisvalt eristada rahavoogusid (raha genereeriv üksus). Allahinnatud finantsvarad, välja arvatud firmaväärtus, vaadatakse üle igal bilansipäeval võimaliku allahindluse tühistamise seisukohast.

Finantsvara

Liigitamine

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on mittederiviivne finantsvara fikseeritud või määratletavate maksetega, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded on käibevara, välja arvatud juhul, kui nende lunastamise tähtaeg on pikem kui 12 kuud peale aruandeperioodi lõppu, sellisel juhul klassifitseeritakse need põhivaraks. Ettevõtte laenud ja nõuded sisaldavad 'nõudeid ostjate vastu', 'muid nõudeid' ning 'raha ja raha ekvivalente' bilansis.

Kajastamine ja mõõtmine

Tavapäraseid finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil Ettevõtte tekis kohustus vara osta või müüa. Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui õigus saada investeeringult rahavoogusid on lõppenud või võõrandatud ning Ettevõtte on üle andnud kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved. Laenud ja nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantsvara väärtuse langus

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud vara

Ettevõtte hindab iga aruandeperioodi lõpus, kas esineb objektiivseid asjaolusid, mis viitavad finantsvara või varade grupi väärtuse langusele. Finantsvara või varade grupi väärtus on langenud ja kahjum kajastatakse ainult juhul, kui eksisteerib objektiivne tõendus selle osas ühe või mitme sündmuse tõttu, mis on toimunud peale esialgset vara arvelevõtmist ning see sündmus või need sündmused mõjutavad vara või varade grupi eeldatavaid tuleviku rahavoogusid ning seda saab usaldusväärselt mõõta.

Laenude ja nõuete kategoorias mõõdetakse kahjumisummat vahena vara bilansilise väärtuse ning eeldatavate tulevaste rahavoogude diskonteeritud nüüdsväärtuse vahel (välja arvatud tulevased laenukahjumid, mis ei ole veel tekkinud) kasutades finantsvara esialgset sisemist intressimäära. Vara bilansilist väärtust vähendatakse ning kahjumisumma kajastatakse kasumiaruandes.

EPUS PROPERTIES OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumine toimub eeldatavasti aasta jooksul või kiiremini (või tavapärase äritüüli jooksul, kui see on pikem) liigitatakse nõuded käibevaraks, kui mitte, siis liigitatakse nõuded põhivaraks. Nõuded ostjate vastu võetakse esmaselt arvele õiglasel väärtusel ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, maha arvatakse võimalikud allahindlused väärtuse languse tõttu.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahavoogude aruandes koosnevad raha ja raha ekvivalendid sularahast, tähtajalistest pangahoiustest, muudest lühiajalistest kõrge likviidsusega investeeringutest tähtajaga kolm kuud või vähem ning panga arvelduskrediitidest.

Osakapital

Osaühingu osad liigitatakse omakapitaliks.

Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele on tavapärase äritegevuse käigus soetatud kaupade ja teenuste eest maksmisele kuuluvad kohustused. Võlad tarnijatele on liigitatud lühiajalisteks kohustusteks, kui maksetähtaeg on ühe aasta jooksul või lühem (või tavapärase äritüüli, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglasel väärtusel ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglasel väärtusel, millest on maha arvatud tehingukulud. Laenukohustused kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, erinevused maksmisele kuuluva summa (välja arvatud tehingukulud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukasutuse perioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Eraldised

Eraldised kajastatakse, kui: Ettevõtte on juriidiline või faktiline kohustus tulenevalt minevikus toimunud sündmusest; on tõenäoline, et kohustuse rahuldamiseks on vajalik vahendite väljavool; ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu kajastamine

Tulu koosneb renditulust, osutatud teenustest ning kinnisvara haldustasudest.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Teenus- ja haldustasud kajastatakse perioodil, mil need teenused on osutatud.

Intressitulu kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud õigus dividendide saamiseks.

Rendid

(a) Ettevõtte rendilevõtjana

Rendid, mille puhul oluline osa omandiga seotud riskidest ja hüvedest jäävad rendileandja kanda, liigitatakse kasutusrentideks. Kasutusrendimaksud (välja arvatud mistahes soodustused) kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

(b) Ettevõtte rendileandjana

Kinnisvara, mis on kasutusrendi tingimustel välja renditud, kajastatakse finantsseisundi aruandes kinnisvara-investeeringuna.

Dividendide jaotamine

Dividendide jaotamist Ettevõtte osanikele kajastatakse Ettevõtte bilansis kohustusena perioodil, mil dividendid on välja kuulutatud.

3. Finantsriskide juhtimine

3.1. Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega seonduvad mitmed finantsriskid: tururisk (sh ka rahavoo intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturgude ettearvamatusle ning püüab vähendada võimalikke ebasoodsaid mõjusid Ettevõtte finantstulemustele.

(a) Tururisk

(i) Valuutakursside risk

Ettevõtte ei ole avatud valuutakursside riskile, kuna peaaegu kõik tehingud tehakse arvestusvaluutas.

(ii) Hinna risk

Ettevõtte ei ole avatud toorainete ega väärtpaperite hinna muutuse riskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressimäära risk

Ettevõtte intressimäära riskid tulenevad pikaajalistest laenukohustustest. Muutuva intressimääraga laenukohustused põhjustavad Ettevõttele rahavoo intressimäära riski, mis on osaliselt maandatud sellega, et raha hoitakse erineva intressimääraga. Ettevõtte ei ole avatud õiglase väärtuse intressimäära riskile kuna fikseeritud intressimääraga laenukohustusi ei ole.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tuleneb rahast ja raha ekvivalentidest ning hoiustest pankades, samuti ka krediidist klientidele, st laekumata nõuetest. Pankade ning finantsinstitutsioonide osas aktsepteeritakse vaid sõltumatult hinnatud sobiliku reitinguga partnereid. Klientide maksevõimet hinnatakse arvestades nende finantsseisundit, varasemaid kogemusi ning muid faktoreid.

Juhtkond ei eelda mingeid kahjumeid seoses eelnimetatud osapooltega.

Maksimaalne krediidiriski ulatus aruandekuupäeval on ostjatelt laekumata arvete ning hoiuste ja raha ja raha ekvivalentide bilansiline väärtus. Mitte ükski neist varadest ei ole tähtaega ületanud ega väärtust kaotanud.

(c) Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusnõudeid jälgitakse, et kindlustada piisav raha äritegevuse vajaduste katteks ning mitte rikkuda laenuitingimusi. Raha ülejääk investeeritakse intressikandvatesse jooksevkontodestesse, tähtajalistesse hoiustesse.

3.2. Kapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte suutlikkus olla jätkuvalt tegutsev, kindlustada tootlus osanikele ning hüved muudele huvigruppidele ning säilitada optimaalne kapitali struktuur vähendamaks kapitali hinda.

Kapitali struktuuri säilitamiseks või parandamiseks võib Ettevõtte reguleerida osanikele makstavaid dividendisummasid, tagastada osanikele kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa vara võlgade vähendamiseks.

Eesti Äriseadustiku kohaselt peab osaühingu osakapital olema vähemalt 2 500 eurot ning netovara peab olema vähemalt 50% osakapitalist. Seisuga 31. detsember 2020 ning seisuga 31. detsember 2019 vastas Ettevõtte neile nõuetele.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja -otsused

Ettevõtte teeb hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad vara ja kohustuste bilansilisi väärtusi järgmisel majandusaastal. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse järjepidevalt üle ning need tuginevad juhtkonna kogemustel ja muudel faktoritel, sealhulgas ootustel tulevikusündmuste osas, mis on arvestades olukorda asjakohased. Samuti teeb juhtkond lisaks hinnanguid hõlmavatele otsustele ka otsuseid arvestuspõhimõtete rakendamisel. Otsused, millel on kõige olulisem mõju raamatupidamise aastaaruande summadele ning hinnangud, mis võivad põhjustada olulisi varade ja kohustuste bilansiliste maksumuste korrigeerimisi järgmisel majandusaastal, sisaldavad:

EPUS PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)***Maksuõigus**

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete raamatupidamisarvestust ja -dokumente igal ajal 6-aastase perioodi jooksul pärast käesolevat maksustamisperioodi ning arvestada lisanduval makse ja trahve. Juhtkonna hinnangul ei eksisteeri käesoleval hetkel asjaolusid, mis võiksid põhjustada täiendavaid maksukohustusi.

Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte teeb tehinguid seotud osapooltega tavapärase majandustegevuse käigus. Need tehingud tehakse valdavalt turuhindades. Kui aktiivsel turul ei ole toimunud sarnaseid tehinguid, siis kasutatakse juhtkonna hinnanguid määramaks, kas tehing on turu intressimääraga või mitte. Juhtkonna hinnangud põhinevad sarnaste mitteseotud isikute vaheliste tehingute hinnakujundusel.

5. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Seisuga 31. detsember 2018			
Soetusmaksumus	236 000	1 970 398	2 206 398
Akumuleeritud kulum	-	(689 628)	(689 628)
Jääkmaksumus	236 000	1 280 770	1 516 770
Perioodil lõpuga 31. detsember 2019			
Müügid	(96 000)	(426 722)	(522 722)
Arvestatud kulum	-	(95 588)	(95 586)
Jääkmaksumus	140 000	758 462	898 462
Seisuga 31. detsember 2019			
Soetusmaksumus	140 000	1 264 104	1 404 104
Akumuleeritud kulum	-	(505 642)	(505 642)
Jääkmaksumus	140 000	758 462	898 462
Perioodil lõpuga 31. detsember 2020			
Arvestatud kulum	-	(63 205)	(63 205)
Jääkmaksumus	140 000	695 257	835 257
Seisuga 31. detsember 2020			
Soetusmaksumus	140 000	1 264 104	1 404 104
Akumuleeritud kulum	-	(568 847)	(568 847)
Jääkmaksumus	140 000	695 257	835 257

2020.a. jaanuari algul hinnati sõltumatu hindamisettevõtte poolt 31.12.2020 ettevõtte bilansis oleva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 1 492 tuhat eurot.

EPUS PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)***6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused**

	31. detsember 2020	31. detsember 2019
Pikaajalised laenukohustused	577 443	635 188
Lisandunud intressid (pikaajaline osa)	-	-
Kokku	577 443	635 188

	31. detsember 2020	31. detsember 2019
Lühiajalised laenukohustused	77 000	77 000
Lisandunud intressid (lühiajaline osa)	469	506
Kokku	77 469	77 506

Seisuga 31. detsember 2020 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmise laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2020 oli 1.6% (31. detsember 2019 – 1.6%).

Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus

	31. detsember 2020	31. detsember 2019
Teisel aastal	77 000	77 000
Kolmandal aastal	500 443	558 188
Neljandal aastal	-	-
Viiendal aastal	-	-
Pärast viiendat aastat	-	-
Kokku	577 443	635 188

Seisuga 31. detsember 2020 olid laenukohustused summas 654 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 835 tuhat eurot.

7. Osakapital

	31. detsember 2020	31. detsember 2019
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv	1	1

Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.

8. Tööjõukulud

2020.a maksti juhatusel liikmele 3300 eurot juhatusel liikme tasu ja arvestati sotsiaalmaksusid 423 eurot (2019 – 0 eurot).

EPUS PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)***9. Seotud osapooled****Müügid ja ostud**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Üüritulu:		
Muud seotud ettevõtted	<u>139 021</u>	<u>225 502</u>
Kokku	<u>139 021</u>	<u>225 502</u>

Kogu üüritulu on saadud Eestis.

Finantsselsundi aruande kirjed

	<u>31. detsember 2020</u>	<u>31. detsember 2019</u>
Ostjatelt laekumata arved ja muud nõuded		
Muud seotud ettevõtted	<u>164 393</u>	<u>175 446</u>
Kokku	<u>164 393</u>	<u>175 446</u>

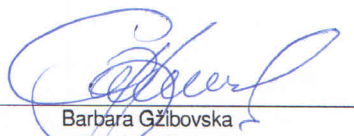
EPUS PROPERTIES OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2020 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA

(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)

Majandusaasta aruande allkirjad

EPUS PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2020 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 21. mail 2021 :



Barbara Gžibovska
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

EPUS PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 56 290 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Kokku

**Aastal lõpuga
31. detsember 2020**

139 021

139 021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	139021	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	barbara.gzibovska@padme.lt