

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2020

aruandeaasta lõpp: 30.06.2021

ärinimi: EPF Portus OÜ

registrikood: 11366112

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

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 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

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 üüri- ning hoone on antud pikaajalisele üürile OÜ'le Tallinn Seaport Hotel.

2020.aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Eestis kuulutati välja eriolukord märtsis 2020. Eriolukorrast tulenevaid piiranguid hakati vähendama alates maist. Sügisel 2020 alanud viiruslaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtteid suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. 2021. aasta veebruarist hakkasid Eestis olulised liikumiskiirangud kehtima. Ettevõtte renditulu on osaliselt sõltuv rentniku finantstulemustest. Seoses Covid-19 tulenevast majanduslikust ebakindlusest on tehtud perioodil september 2020-juuni 2021 allahindlusi üüri- ning hoone on antud pikaajalisele üürile OÜ'le Tallinn Seaport Hotel. Piirangutest tingitud on EPF Portus OÜ pidanud tegema allahindlusi perioodil september 2020-juuni 2021 kogusummas 186 304 eurot (2019/2020: 48 826 eurot).

2020/2021 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 430 000 euro võrra (2019/2020: 440 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 130 000 eurot (30.06.20: 6 560 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2020/2021 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2020/2021	2019/2020
Müügitulu (EUR)	158 534	424 225
Brutokasumi määr (%)	88,6	96,9
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-440 157	-185 928
Puhasrentaablus (%)	-277,6	-43,8
ROA (%)	-7,05	-2,8
ROE (%)	-21,8	-7,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,03	0,5

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 2021 ja 30. juuni 2020 kandis fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt ning emaettevõttelt saadud laenu osas toimuvad läbirääkimised

tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

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

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Tool

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 962	121 570	
Nõuded ja ettemaksed	4 084	3 404	2
Kokku käibevarad	115 046	124 974	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 130 000	6 560 000	3
Kokku põhivarad	6 130 000	6 560 000	
Kokku varad	6 245 046	6 684 974	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 061 396	234 009	5
Võlad ja ettemaksed	10 725	10 496	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 072 121	244 505	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 827 387	5
Võlad ja ettemaksed	157 652	157 652	6
Kokku pikaajalised kohustised	157 652	3 985 039	
Kokku kohustised	4 229 773	4 229 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 348 619	1 534 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 157	-185 928	
Kokku omakapital	2 015 273	2 455 430	
Kokku kohustised ja omakapital	6 245 046	6 684 974	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Müügitulu	158 534	424 225	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 639	-13 306	10
Brutokasum (-kahjum)	140 895	410 919	
Üldhalduskulud	-29 223	-29 389	11
Muud äritulud	0	768	9
Muud ärikulud	-430 000	-440 000	12
Äri kasum (kahjum)	-318 328	-57 702	
Intressitulud	13	21	
Intressikulud	-121 842	-128 247	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-440 157	-185 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 157	-185 928	

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 01.07.2020-30.06.2021 (edaspidi „2020/2021“).

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest 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 kulusi.

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 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 "intressikulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva 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 õiglasest 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 ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte 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 kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. EPF Portus OÜ ei ole majandusaastal 2020/2021 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

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 osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks 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 2021 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)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 993	3 993	0	0
Ettemaksed	91	91	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 084	4 084	0	0

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 320	3 320	0	0
Ettemaksed	84	84	0	0
Tulevaste perioodide kulud	84	84	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 404	3 404	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2019	7 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-440 000
30.06.2020	6 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-430 000
30.06.2021	6 130 000

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	132 051	420 217
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 639	-13 306

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 8,75%, 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 4 ja 8 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ja kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	132 051	420 217	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 130 000	6 560 000	3
Kokku	6 130 000	6 560 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	4 061 396	4 061 396	0	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	4 061 396	4 061 396	0	0				
Laenukohustised kokku	4 061 396	4 061 396	0	0				
	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	4 061 396	234 009	3 827 387	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	4 061 396	234 009	3 827 387	0				
Laenukohustised kokku	4 061 396	234 009	3 827 387	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 582	3 582	0	0
Maksuvõlad	1 999	1 999	0	0
Muud võlad	162 796	5 144	157 652	0
Intressivõlad	1 669	1 669	0	0
Muud viitvõlad	161 127	3 475	157 652	0
Kokku võlad ja ettemaksed	168 377	10 725	157 652	0

	30.06.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 535	2 535	0	0
Maksuvõlad	2 040	2 040	0	0
Muud võlad	163 573	5 921	157 652	0
Intressivõlad	1 669	1 669	0	0
Muud viitvõlad	161 904	4 252	157 652	0
Kokku võlad ja ettemaksed	168 148	10 496	157 652	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.20: 444 EUR) lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

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

Intressivõlgades on kajastatud võlgnevust emaettevõttele 1 669 EUR (30.06.20: 1 669 EUR) lisa 14. Emaettevõtelt saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2021 moodustas 908 462 EUR (30.06.20: 1 348 619 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 726 770 EUR (30.06.20: 1 078 896 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 181 692 EUR (30.06.20: 269 724 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2021.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 534	424 225
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 534	424 225
Kokku müügitulu	158 534	424 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	132 051	420 217
Vahendatavad teenused	26 483	4 008
Kokku müügitulu	158 534	424 225

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3 ja kasutusrendi kohta lisas 4.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Muud	0	768
Kokku muud äritulud	0	768

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 886	-8 886
Kindlustus	-1 041	-948
Haldus- ja hoolduskulud	-7 712	-3 472
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 639	-13 306

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

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Mitmesugused bürookulud	-1 075	-1 072
Muud	-155	-218
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-27 993	-28 099
Kokku üldhalduskulud	-29 223	-29 389

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-430 000	-440 000	3
Kokku muud ärikulud	-430 000	-440 000	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-121 842	-128 247	5, 14
Kokku intressikulud	-121 842	-128 247	

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

	30.06.2021	30.06.2020
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	4 063 065	4 063 065
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	444

Laenud

01.07.2020 - 30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EPF Neli OÜ	0	121 842	3%	EUR	28.06.2022

01.07.2019 - 30.06.2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EPF Neli OÜ	484 009	128 446	3%	EUR	28.06.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 921	21 995
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 162	2 676

OÜ EPF Portus on ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate 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 4 061 396 EUR (30.06.20: 4 061 396 EUR) lisa 5 ning intressivõlgnevusest summas 1 669 EUR (30.06.20: 1 669 EUR) lisa 6. Laenu intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (30.06.20: 444 EUR) lisa 6.

2020/2021 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenudelt arvestati laenu intresse kokku 121 842 EUR (2019/2020: 128 247 EUR) lisa 13; tasuti intresse 121 842 EUR (2019/2020: 128 446 EUR) ning tagastati osaliselt laenu 0 EUR (2019/2020: 484 009 EUR).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2021 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 4 061 396 eurot, tähtajaga 28.06.2022.

EPF Portus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt. Samuti toimuvad täiendavad läbirääkimised laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2021

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	22.09.2021
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	22.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Portus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2021 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 30.06.2021 ning 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 arvamus 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/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Elina Morel

Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

23.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	23.09.2021
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	24.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 348 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 157
Kokku	908 462
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	908 462
Kokku	908 462

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158534	100.00%	Jah

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