

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2021

aruandeaasta lõpp: 30.06.2022

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänavatänu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Intressitulud	20
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

EPF Neli OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte East Capital Real Estate AS. Fondi tähtaeg on 30.06.2027.a. EPF Neli OÜ-l on 7 tütarettevõtjat. Antud konsolideeritud aruanne on koostatud EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate kohta.

EPF Neli OÜ konsolideeritud 2021/2022 majandusaasta müügitulu oli 4 898 112 eurot (2020/2021: 5 827 153 eurot). Kontserni kasum samal perioodil oli 2 862 670 eurot (2020/2021: 4 923 982 eurot).

2021/2022 majandusaastal on tehtud tütarettevõtjas Jõhvi Tsentraal OÜ uute pikaajaliste üürnike jaoks ja hoone rekonstrueerimiseks täiendavaid investeringuid kogusummas 965 006 eurot (2020/2021: 123 045 eurot).

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2021/2022 majandusaasta lõpu seisuga on Kontsernil 7 (2020/2021: 9) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus seisuga 30.06.2021 on 55 360 000 eurot (30.06.2020: 64 830 000 eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt (% kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest):

- kaubanduspinnad 30%
- büroopinnad 33%
- lao- ja tootmispinnad 25%
- hotellid 12%

Aruandeperioodil 2021/2022 toimus kahe kinnisvara objekti müük, millest üks oli seisuga 30.06.21 liigitatud müügiootel varaks.

Aruanderiidil 2021/2022 on toimunud kontsernisisesed ühinemised. Emaettevõtja EPF Neli OÜ ühines EPF Papiniidu OÜ-ga ja Norbert OÜ-ga. Ühendajaks oli EPF Neli OÜ.

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Kontsernisisesed pikaajalised laenud kannavad fikseeritud intressimäära. Pangalaenud on muutuva intressimääraga.

Konsolideerimisgrupis töötas majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 42 396 eurot (2020/2021: 38 485 eurot). EPF Neli OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes kahest liikmest. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Martin Otsa
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Raidma
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 525 959	3 631 545	
Nõuded ja ettemaksed	690 337	821 563	2
Varud	11 662	11 103 070	3
Kokku käibevarad	7 227 958	15 556 178	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 300	2 434 541	2
Kinnisvarainvesteeringud	55 360 000	64 830 000	7
Kokku põhivarad	55 366 300	67 264 541	
Kokku varad	62 594 258	82 820 719	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	945 533	37 756 799	9
Võlad ja ettemaksed	558 707	672 172	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 504 240	38 428 971	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 487 064	0	9
Võlad ja ettemaksed	436 393	432 250	10
Kokku pikaajalised kohustised	23 923 457	432 250	
Kokku kohustised	25 427 697	38 861 221	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572	
Ülekurss	1	5 927 613	
Oma osad	-1	0	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 300 552	33 104 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 862 670	4 923 982	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	37 166 561	43 959 498	
Kokku omakapital	37 166 561	43 959 498	
Kokku kohustised ja omakapital	62 594 258	82 820 719	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	4 898 112	5 827 153	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 602 266	-807 173	13
Brutokasum (-kahjum)	3 295 846	5 019 980	
Turustuskulud	-38 043	-35 826	
Üldhalduskulud	-423 731	-430 820	14
Muud äritulud	2 239 257	1 788 682	12
Muud ärikulud	-1 582 280	-496 705	16
Ärikasum (kahjum)	3 491 049	5 845 311	
Intressitulud	66 736	96 966	18
Intressikulud	-777 370	-972 591	17
Muud finantstulud ja -kulud	249 545	175 215	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 029 960	5 144 901	
Tulumaks	-167 290	-220 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 862 670	4 923 982	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 862 670	4 923 982	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 491 049	5 845 311
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-697 166	-1 293 678
Kokku korrigeerimised	-697 166	-1 293 678
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-110 806	206 083
Varude muutus	6 831	-285
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	121 642	68 658
Makstud ettevõtte tulumaks	-167 290	-220 919
Kokku rahavood äritegevusest	2 644 260	4 605 170
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	21 252 837	0
Antud laenude tagasimaksed	2 648 567	145 410
Laekunud intressid	92 298	100 881
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 993 702	246 291
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-13 312 663	-1 697 490
Makstud intressid	-775 278	-973 618
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-8 855 607	0
Makstud dividendid	-800 000	-908 838
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 743 548	-3 579 946
Kokku rahavood	2 894 414	1 271 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 631 545	2 360 030
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 894 414	1 271 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 525 959	3 631 545

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2020	2 572	5 927 613	0	767	34 013 402	39 944 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 923 982	4 923 982
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-908 838	-908 838
30.06.2021	2 572	5 927 613	0	767	38 028 546	43 959 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 862 669	2 862 669
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	-5 927 612	-1	0	-2 927 993	-8 855 606
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-800 000	-800 000
30.06.2022	2 572	1	-1	767	37 163 222	37 166 561

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

EPF Neli OÜ on koostanud konsolideeritud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2021-30.06.2022.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

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

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

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

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringud ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Finantsinvesteeringud

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

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

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

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

Kontsernil on 2021/2022 ja 2020/2021 aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

Nõuete intressitulude kajastatakse kasumiaruandes intressitulude real.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 21) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

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

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõttel 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud

netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimasel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Neli OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30. juuni 2022 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)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	264 697	264 697	0	
Ostjatelt laekumata arved	279 027	279 027	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 330	-14 330	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 941	12 941	0	4
Laenunõuded	250 000	250 000	0	20
Muud nõuded	162 667	156 367	6 300	
Intressinõuded	150 967	150 967	0	6; 20
Viitlaekumised	11 700	5 400	6 300	6
Ettemaksed	6 332	6 332	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	696 637	690 337	6 300	

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148 206	148 206	0	
Ostjatelt laekumata arved	163 347	163 347	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 141	-15 141	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 521	6 521	0	4
Laenunõuded	2 898 567	475 726	2 422 841	20
Muud nõuded	193 628	181 928	11 700	
Intressinõuded	176 528	176 528	0	6; 20
Viitlaekumised	17 100	5 400	11 700	6
Ettemaksed	9 182	9 182	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 256 104	821 563	2 434 541	

Seotud osapooltele antud laenud on antud konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele. Laenude intressimäärad on 5% ning tagasimakse tähtajad on kuni juuni 2022.a.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	11 662	25 233	
Müügiootel vara	0	11 077 837	7
Kokku varud	11 662	11 103 070	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2022		30.06.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 158	72 492	6 521	87 753
Üksikisiku tulumaks	0	501	0	386
Erisoodustuse tulumaks	0	43	0	43
Sotsiaalmaks	0	929	0	731
Kohustuslik kogumispension	0	52	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	62	0	48
Ettemaksukonto jääk	783		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 941	74 079	6 521	89 001

Maksunõuded sisalduvad lisas 2 ning maksukohustused sisalduvad ka lisas 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2021	30.06.2022
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10639832	Norbert OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	0
11330077	Tammsaare Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11346090	Kerese Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365130	Jõhvi Tsentraal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11366112	EPF Portus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11399264	EPF Metal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11404388	EPF Papiniidu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	0
11365199	Jewe Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2021	Muud muutused	30.06.2022
Tanassilma OÜ	542 919	0	542 919
Norbert OÜ	2 556	-2 556	0
Tammsaare Ärimaja OÜ	1 048 557	0	1 048 557
Kerese Keskus OÜ	262 874	0	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	857 556	0	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0	0
EPF Portus OÜ	686 631	0	686 631
EPF Metal OÜ	2 556	0	2 556
EPF Papiniidu OÜ	1 817 775	-1 817 775	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 221 424	-1 820 331	3 401 093

Aruandeperioodil 2021/2022 on toimunud kontsernisiseseid ühinemised. Emaettevõtja EPF Neli OÜ on ühendatud EPF Papiniidu OÜ-ga (Ühinemisleping on sõlmitud 31.08.2021) ja Norbert OÜ-ga (Ühinemisleping on sõlmitud 21.01.2022).

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	150 967	150 967	0	2; 20
Viitlaekumised	11 700	5 400	6 300	
Kokku muud nõuded	162 667	156 367	6 300	

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	176 528	176 528	0	2; 20
Viitlaekumised	17 100	5 400	11 700	
Kokku muud nõuded	193 628	181 928	11 700	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2020	74 610 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 297 837
Ümberliigitamised	-11 077 837
30.06.2021	64 830 000
Ostud ja parendused	6 934
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	823 066
Müügid	-10 300 000
30.06.2022	55 360 000

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 814 052	5 800 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 602 266	-807 173

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2022 ja 30.06.2021 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

1. hotellid - diskontomäär 8,50%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos;
2. büroopinnad - diskontomäär 8,0%-9,5%, vakantsusemäär 5%-19%, 5-aastane rahavoo prognoos;
3. kaubanduspinnad - diskontomäär 9,25%-9,5%, vakantsusemäär 5%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos;
4. lao- ja tootmispinnad - diskontomäär 8,0%-8,79%, vakantsusemäär 5%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud järgmised objektid ja nende õiglased väärtused seisuga 30.06.2022:

1. Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn väärtusega 6 680 000 EUR (30.06.21: 6 130 000 EUR);
3. Aiandi 13, Tallinn väärtusega 13 390 000 EUR (30.06.21: 12 130 000 EUR);
4. Keskväljak 1a, Jõhvi väärtusega 5 960 000 EUR (30.06.21: 7 110 000 EUR);
5. Vana Narva mnt 30/1, Maardu väärtusega 4 780 000 EUR (30.06.21: 4 790 000 EUR);
6. Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tännassilma küla väärtusega 9 330 000 EUR (30.06.21: 8 910 000 EUR);
7. Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis väärtusega 10 900 000 EUR (30.06.21: 11 130 000 EUR);
8. Kerese 3/ Kosmonaudi 4, Narva väärtusega 4 320 000 EUR (30.06.21: 4 330 000 EUR).

Kõikidele kinnistutele on seatud SEB Pank AS kasuks hüpoteek kogusummas 76 016 105 EUR (lisa 9).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 13. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4 818 131	5 800 670	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	55 360 000	64 830 000	7
Kokku	55 360 000	64 830 000	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	24 432 597	945 533	23 487 064	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	24 432 597	945 533	23 487 064	0			
Laenukohustised kokku	24 432 597	945 533	23 487 064	0			

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	37 756 799	37 756 799	0	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	37 756 799	37 756 799	0	0			
Laenukohustised kokku	37 756 799	37 756 799	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.06.2022	30.06.2021
Ehitised	55 360 000	64 830 000
Kokku	55 360 000	64 830 000

Täiendav info tagatiseks panditud varade kohta on lisa 7.

SEB Pank AS kasuks on seatud konsolideerimisgrupi kinnistutele hüpoteek kogusummas 76 016 105 EUR (lisa 7).

Täiendav informatsioon intressikulude osas lisa 17.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	299 811	299 811	0	0
Võlad töövõtjatele	4 994	4 994	0	0
Maksuvõlad	74 079	74 079	0	0
Muud võlad	615 379	178 986	390 137	46 256
Intressivõlad	5 226	5 226	0	0
Muud viitvõlad	610 153	173 760	390 137	46 256
Saadud ettemaksed	837	837	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	995 100	558 707	390 137	46 256

	30.06.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	90 454	90 454	0	0
Võlad töövõtjatele	10 286	10 286	0	0
Maksuvõlad	89 001	89 001	0	0
Muud võlad	912 517	480 267	397 791	34 459
Intressivõlad	3 134	3 134	0	0
Muud viitvõlad	909 383	477 133	397 791	34 459
Saadud ettemaksed	2 164	2 164	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 104 422	672 172	397 791	34 459

Maksuvõlgade ülevaade on kajastatud lisa 4.

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgnevust seotud osapooltele 141 275 EUR (30.06.21: 15 548 EUR) lisa 20.

Intressivõlgades on kajastatud pangalaenu intressid.

Muude viitvõlgade all on kajastatud:

1. üürilepingutest tulenevad tagatisrahad summas 578 704 EUR (30.06.21: 621 579 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingute lõppemisel. Üürilepingud on tähtajaga kuni 2031.a.
2. intressiriski vähendamiseks sõlmitud swap-lepingute turuväärtused summas 0 EUR (30.06.21: 249 545 EUR) lisad 9 ja 19. Antud leping on lõppenud seisuga 30.06.22.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 898 112	5 827 153
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 898 112	5 827 153
Kokku müügitulu	4 898 112	5 827 153
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 814 052	5 739 986
Vahendatavad teenused	79 981	26 483
Bussiterminaliga seotud teenused	4 079	60 684
Kokku müügitulu	4 898 112	5 827 153

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 7 ning kasutrendi kohta info lisas 8.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 230 000	1 787 837	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 257	845	
Kokku muud äritulud	2 239 257	1 788 682	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-29 121	-34 958	
Tööjõukulud	-37 580	-30 576	15
Kindlustus	-20 786	-17 795	
Hoonete remont ja haldus	-1 514 779	-723 844	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 602 266	-807 173	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, mis on seotud hoonete halduse, remondi ja halduskuludega, on avalikustatud lisas 7.

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-11 783	-9 341	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-6 978	5 699	
Tööjõukulud	-13 212	-13 407	15
Muud	-37 934	-35 390	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-353 824	-378 381	
Kokku üldhalduskulud	-423 731	-430 820	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Palgakulu	-31 686	-28 763	
Sotsiaalmaksud	-10 710	-9 722	
Muud	-8 396	-5 498	
Kokku tööjõukulud	-50 792	-43 983	13; 14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-170 292	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 406 934	-490 000	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-372	
Muud	-5 054	-6 333	
Kokku muud ärikulud	-1 582 280	-496 705	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-777 370	-972 591	9
Kokku intressikulud	-777 370	-972 591	

Intressikuludes on kajastatud pangalaenu intresse.

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	66 007	96 676	20
Muud intressitulud	729	290	
Kokku intressitulud	66 736	96 966	

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Intressi swap lepingu ümberhindluse kasum (kahjum)	249 545	175 215
Kokku muud finantstulud ja -kulud	249 545	175 215

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400 967	652 254	2; 6
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 967	652 254	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	130 429	0	10
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 846	15 548	10
Kokku võlad ja ettemaksed	141 275	15 548	

PIKAAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 422 841	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 422 841	

ANTUD LAENUD	30.06.2020	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 043 976	145 410	2 898 567	96 677	2; 18
Kokku antud laenud	3 043 976	145 410	2 898 567	96 677	

ANTUD LAENUD	30.06.2021	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 898 567	2 648 567	250 000	66 007	2; 18
Kokku antud laenud	2 898 567	2 648 567	250 000	66 007	

OSTETUD	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	230 259	258 276
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 489	79 218
Kokku ostetud	302 748	337 494

Konsolideerimisgrupp on ostanud teenuseid (juhtimis- ja raamatupidamisteenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja ematettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Aruande- ja võrldusperioodil pole juhtkonna liikmetele tasusid arvestatud.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 736 238	1 264 734
Nõuded ja ettemaksed	2 905 147	45 824 814
Kokku käibevarad	7 641 385	47 089 548
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 401 149	5 221 424
Nõuded ja ettemaksed	33 202 263	2 422 841
Kokku põhivarad	36 603 412	7 644 265
Kokku varad	44 244 797	54 733 813
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	945 533	37 756 799
Võlad ja ettemaksed	11 586	256 739
Kokku lühiajalised kohustised	957 119	38 013 538
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	23 487 064	0
Kokku pikaajalised kohustised	23 487 064	0
Kokku kohustised	24 444 183	38 013 538
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572
Ülekurss	1	5 927 613
Oma osad	-1	0
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 095 258	10 363 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	702 017	425 356
Kokku omakapital	19 800 614	16 720 275
Kokku kohustised ja omakapital	44 244 797	54 733 813

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu	558 282	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 497	0
Brutokasum (-kahjum)	522 785	0
Üldhalduskulud	-106 780	-42 937
Muud äritulud	-170 326	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	245 679	-42 937
Intressitulud	1 151 453	1 486 588
Intressikulud	-777 370	-972 591
Muud finantstulud ja -kulud	249 545	175 215
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	869 307	646 275
Tulumaks	-167 290	-220 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	702 017	425 356

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	245 679	-42 937
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	125 000	0
Kokku korrigeerimised	125 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	60 075	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-99 219	24 259
Makstud ettevõtte tulumaks	-167 290	-220 919
Muud rahavood äritegevusest	761 772	0
Kokku rahavood äritegevusest	926 017	-239 597
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	21 252 837	0
Antud laenud	-788 000	0
Antud laenude tagasimaksed	4 741 115	2 451 795
Laekunud intressid	1 083 083	1 491 450
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 289 035	3 943 245
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-13 312 663	-1 697 490
Makstud intressid	-775 278	-973 618
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-8 855 607	0
Makstud dividendid	-800 000	-908 838
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 743 548	-3 579 946
Kokku rahavood	3 471 504	123 702
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 264 734	1 141 032
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 471 504	123 702
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 736 238	1 264 734

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2020	2 572	5 927 613		767	11 270 248	17 201 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		0	425 356	425 356
Väljakuulutatud dividendid	0	0		0	-908 838	-908 838
Muud muutused omakapitalis	0	0		0	2 557	2 557
30.06.2021	2 572	5 927 613		767	10 789 323	16 720 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	702 017	702 017
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-800 000	-800 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-8 855 605	-1	0	0	-8 855 606
Muud muutused omakapitalis	0	2 927 993	0	0	9 105 935	12 033 928
30.06.2022	2 572	1	-1	767	19 797 275	19 800 614

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.10.2022

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	17.10.2022
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	19.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 30.06.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30.06.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakodeksiga (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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
04.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	04.11.2022
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	04.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 300 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 862 670
Kokku	37 163 222
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 163 222
Kokku	37 163 222

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	558282	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1 EUR (Lihtomand)
East Capital Baltic Property Fund AB		Rootsi	2571 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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