

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2021

aruandeaasta lõpp: 30.06.2022

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

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.

2020/2021 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut ülesse 550 000 euro võrra (2020/2021: hinnati alla 430 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 680 000 eurot (30.06.21: 6 130 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2021/2022 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2021/2022	2020/2021
Müügitulu (EUR)	450 748	158 534
Brutokasumi määr (%)	96,2	88,6
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	833 430	-440 157
Puhasrentaablus (%)	184,9	-277,6
ROA (%)	12,2	-7,05
ROE (%)	29,3	-21,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,37	0,03

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 2022 ja 30. juuni 2021 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 lühiajalist osa summas 312 012 eurot. Laenu tagasimakse tähtaeg on 27.06.2027. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi üüritulude arvelt.

EPF Portus OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole juhatuse liikmetele makstud tasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 575	110 962	
Nõuded ja ettemaksed	109 550	4 084	2
Kokku käibevarad	138 125	115 046	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 680 000	6 130 000	3
Kokku põhivarad	6 680 000	6 130 000	
Kokku varad	6 818 125	6 245 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	312 012	4 061 396	4
Võlad ja ettemaksed	59 218	10 725	5
Kokku lühiajalised kohustised	371 230	4 072 121	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 437 372	0	4
Võlad ja ettemaksed	160 820	157 652	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 598 192	157 652	
Kokku kohustised	3 969 422	4 229 773	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	
Ülekurss	1 103 993	1 103 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	908 462	1 348 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 430	-440 157	
Kokku omakapital	2 848 703	2 015 273	
Kokku kohustised ja omakapital	6 818 125	6 245 046	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	450 748	158 534	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 969	-17 639	10
Brutokasum (-kahjum)	433 779	140 895	
Üldhalduskulud	-32 909	-29 223	11
Muud äritulud	550 000	0	9
Muud ärikulud	0	-430 000	12
Ärikasum (kahjum)	950 870	-318 328	
Intressitulud	6	13	
Intressikulud	-117 446	-121 842	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	833 430	-440 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 430	-440 157	

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 01.07.2021-30.06.2022 (edaspidi „2021/2022“).

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 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 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 ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid 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 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. EPF Portus OÜ ei ole majandusaastal 2021/2022 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 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	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 462	109 462
Ettemaksed	88	88
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 550	109 550
	30.06.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 993	3 993
Ettemaksed	91	91
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 084	4 084

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2020	6 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-430 000
30.06.2021	6 130 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	550 000
30.06.2022	6 680 000

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	450 748	132 051
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 969	-17 639

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 8,50%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos). Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

1. kapitalisatsioonimäär 7,5%
2. keskmine rendimäär kasv 1,0%

Ettevõtte üüritulu on osaliselt sõltuv üürniku finantstulemustest. Täiendav info teenitud üüritulude kohta lisa 7 ning otseste haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ja kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	3 749 384	312 012	3 437 372	0	3%	EUR	27.06.2027	13; 14
Pikaajalised laenud kokku	3 749 384	312 012	3 437 372	0				
Laenukohustised kokku	3 749 384	312 012	3 437 372	0				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	30.06.2022	30.06.2021
Ehitised	6 680 000	6 130 000
Kokku	6 680 000	6 130 000

Täiendav informatsioon tagatiseks panditud varade kohta on lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	32 258	32 258	0	
Maksuvõlad	22 517	22 517	0	
Muud võlad	165 263	4 443	160 820	
Intressivõlad	925	925	0	4; 13
Muud viitvõlad	164 338	3 518	160 820	
Kokku võlad ja ettemaksed	220 038	59 218	160 820	

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 582	3 582	0	
Maksuvõlad	1 999	1 999	0	
Muud võlad	162 796	5 144	157 652	
Intressivõlad	1 669	1 669	0	4; 13
Muud viitvõlad	161 127	3 475	157 652	
Kokku võlad ja ettemaksed	168 377	10 725	157 652	

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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 393 514	726 770
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	348 378	181 692
Kokku tingimuslikud kohustised	1 741 892	908 462

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	450 748	158 534
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	450 748	158 534
Kokku müügitulu	450 748	158 534
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	370 767	132 051
Vahendatavad teenused	79 981	26 483
Kokku müügitulu	450 748	158 534

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

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	550 000	0	3
Kokku muud äritulud	550 000	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 886	-8 886
Kindlustus	-1 073	-1 041
Haldus- ja hoolduskulud	-7 010	-7 712
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 969	-17 639

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

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Mitmesugused bürookulud	-1 073	-1 075
Muud	-154	-155
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-31 682	-27 993
Kokku üldhalduskulud	-32 909	-29 223

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-430 000	3
Kokku muud ärikulud	0	-430 000	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-117 446	-121 842	4; 14
Kokku intressikulud	-117 446	-121 842	

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

LÜHIAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	312 012	4 061 396	4
Kokku laenukohustised	312 012	4 061 396	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	925	1 669	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 571	0	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	498	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 994	1 669	

PIKAAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 437 372	0	4
Kokku laenukohustised	3 437 372	0	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2020	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 061 396	0	4 061 396	121 842	4;13
Kokku laenukohustised	4 061 396	0	4 061 396	121 842	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 061 396	312 012	3 749 384	117 446	4; 13
Kokku laenukohustised	4 061 396	312 012	3 749 384	117 446	

OSTETUD	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 571	20 921
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 550	3 162
Kokku ostetud	28 121	24 083

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2022 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 312 012 eurot, tähtajaga 27.06.2027.

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 üüritulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.10.2022

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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 Portus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Portus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2022 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 30.06.2022 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknep oluliselt 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste 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 oluline ebakindlus 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/

Liisa Piirsalu

Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

04.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Portus OÜ (registrikood: 11366112) 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)	908 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	833 430
Kokku	1 741 892

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	450748	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