

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Laenunõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Intressitulud	19
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	19
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 2022/2023 majandusaasta müügitulu oli 4 339 619 eurot (2021/2022: 4 898 112 eurot). Kontserni kahjum samal perioodil oli -2 455 268 eurot (2021/2022: 2 862 670 eurot).

2022/2023 majandusaastal on tehtud tütarettevõtjas Jõhvi Tsentraal OÜ uute pikaajaliste üürnike jaoks ja hoone rekonstrueerimiseks täiendavaid investeringuid kogusummas 3 292 028 eurot (2021/2022: 965 006 eurot).

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2022/2023 majandusaasta lõpu seisuga on Kontsernil 7 (2021/2022: 7) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus seisuga 30.06.2023 on 54 440 000 eurot (30.06.2022: 55 360 000 eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt (% kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest):

- kaubanduspinnad 31%
- büroopinnad 32%
- lao- ja tootmispinnad 25%
- hotellid 12%

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. Kontsernisesed pikaajalised laenud kannavad fikseeritud intressimäära. Pangalaenud on muutuva intressimääraga.

Konsolideerimisgrupis töötas majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 42 590 eurot (2021/2022: 42 396 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)

	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 490 567	6 525 959	
Nõuded ja ettemaksed	467 416	690 337	2
Varud	6 170	11 662	
Kokku käibevarad	1 964 153	7 227 958	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 306 900	6 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	54 440 000	55 360 000	6
Kokku põhivarad	56 746 900	55 366 300	
Kokku varad	58 711 053	62 594 258	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 039 264	945 533	8
Võlad ja ettemaksed	626 844	3 634 031	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 666 108	4 579 564	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 404 346	23 487 064	8
Võlad ja ettemaksed	429 306	436 393	9
Kokku pikaajalised kohustised	24 833 652	23 923 457	
Kokku kohustised	26 499 760	28 503 021	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572	
Ülekurss	1	1	
Oma osad	-1	-1	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 087 898	31 800 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 879 944	2 287 346	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 211 293	34 091 237	
Kokku omakapital	32 211 293	34 091 237	
Kokku kohustised ja omakapital	58 711 053	62 594 258	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Müügitulu	4 339 619	4 898 112	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 944 316	-1 602 266	13
Brutokasum (-kahjum)	395 303	3 295 846	
Turustuskulud	-33 916	-38 043	
Üldhalduskulud	-444 001	-423 731	14
Muud äritulud	1 125 353	2 239 257	12
Muud ärikulud	-2 010 152	-1 582 280	16
Äri kasum (kahjum)	-967 413	3 491 049	
Intressitulud	20 706	66 736	18
Intressikulud	-933 232	-777 370	17
Muud finantstulud ja -kulud	-5	249 545	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 879 944	3 029 960	
Tulumaks	0	-742 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 879 944	2 287 346	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 879 944	2 287 346	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-967 413	3 491 049
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	924 129	-697 166
Kokku korrigeerimised	924 129	-697 166
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 087	-110 806
Varude muutus	4 098	6 831
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	49 755	121 642
Makstud ettevõtte tulumaks	-575 324	-167 290
Kokku rahavood äritegevusest	-561 668	2 644 260
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	21 252 837
Antud laenud	-2 056 000	0
Antud laenude tagasimaksed	0	2 648 567
Laekunud intressid	6 962	92 298
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 049 038	23 993 702
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-999 378	-13 312 663
Makstud intressid	-925 303	-775 278
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-8 855 607
Makstud dividendid	-2 500 000	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 424 681	-23 743 548
Kokku rahavood	-5 035 387	2 894 414
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 525 959	3 631 545
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 035 387	2 894 414
Valuutakursside muutuste mõju	-5	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 490 567	6 525 959

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-3 075 324	-3 075 324
Korrigeeritud saldo 30.06.2022	2 572	1	-1	767	34 087 898	34 091 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-1 879 944	-1 879 944
30.06.2023	2 572	1	-1	767	32 207 954	32 211 293

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 Toimkonna 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 01.07.2022-30.06.2023.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Vigade korrigeerimine

Peale majandusaasta 2021/2022 aruande esitamist on aktsionäride poolt väljastatud dividendide jaotamise otsus tagasiulatava kuupäevaga 30.06.2022. Otsusega kuulutati välja dividendid summas 2 500 000 eurot ning sellega kaasnes tulumaksukulu 575 324 eurot.

Antud vea parandus puudutab nii konsolideeritud kirjet kui ka emaettevõtte andmeid lisades 21, 22 ja 24.

Sellest tulenevalt on bilansi algsaldodes tehtud vigade korrigeerimine:

Lisarea nimetus	30.06.2022	Muutus	30.06.2022
Võlad ja ettemaksed	558 707	3 075 324	3 634 031
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34 300 552	-2 500 000	31 800 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 862 670	-575 324	2 287 346

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 Kontsernile 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 suurst 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 õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane 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. Investeeringus 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 õiglane 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 õiglases 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 toimunuks 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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu 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 „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenu 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 nüüdisväärtust, 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 intressitulu 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 lisas 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 emaettevõttele 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 tootmiskulude hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdü 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 kulutusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel 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 õiglase 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel 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 Ettevõtte 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 lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks 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 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 õiglasel 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 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 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 tulumaksu määra 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 ettevõtte, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtte, 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 ilmnesid aruande kuupäeva, 30. juuni 2023 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)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	218 652	218 652	0	
Ostjatelt laekumata arved	226 719	226 719	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 067	-8 067	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 052	62 052	0	3
Laenunõuded	2 306 000	0	2 306 000	5; 20
Muud nõuded	171 012	170 112	900	
Intressinõuded	164 712	164 712	0	5; 20
Viitlaekumised	6 300	5 400	900	
Ettemaksed	16 600	16 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 774 316	467 416	2 306 900	

	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	3
Laenunõuded	250 000	250 000	0	5; 20
Muud nõuded	162 667	156 367	6 300	
Intressinõuded	150 967	150 967	0	5; 20
Viitlaekumised	11 700	5 400	6 300	
Ettemaksed	6 332	6 332	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	696 637	690 337	6 300	

Seotud osapooltele antud laenud on antud konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele. Laenude intressimäärad on 4%-5% ning tagasimakse tähtjad on kuni juuni 2027.a.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2023		30.06.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	62 052	60 549	12 158	72 492
Üksikisiku tulumaks	0	501	0	501
Erisoodustuse tulumaks	0	51	0	43
Sotsiaalmaks	0	943	0	929
Kohustuslik kogumispension	0	52	0	52
Töötuskindlustusmaksed	0	63	0	62
Ettemaksukonto jääk			783	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 052	62 159	12 941	74 079

Maksunõuded sisalduvad lisas 2 ning maksukohustused sisalduvad ka lisas 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2022	30.06.2023
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
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
11365199	JEWE Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2022	30.06.2023
Tanassilma OÜ	542 919	542 919
Tammsaare Ärimaja OÜ	1 048 557	1 048 557
Kerese Keskus OÜ	262 874	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	857 556	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0
EPF Portus OÜ	686 631	686 631
EPF Metal OÜ	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 401 093	3 401 093

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laenud seotud osapooltele	2 306 000	0	2 306 000	4%-5%	EUR	27.06.2027	2; 20
Laenunõuded	2 306 000	0	2 306 000				

	30.06.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laenud seotud osapooltele	250 000	250 000	0	5%	EUR	27.06.2027	2; 20
Laenunõuded	250 000	250 000	0				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-920 000
30.06.2023	54 440 000

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 305 130	4 814 052
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 944 316	-1 602 266

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2023 ja 30.06.2022 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

1. hotellid - diskontomäär 9,0%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos;
2. büroopinnad - diskontomäär 8,40%-10,0%, vakantsusemäär 5%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos;
3. kaubanduspinnad - diskontomäär 9,75%-10,5%, vakantsusemäär 9%-25%, 5-aastane rahavoo prognoos;
4. lao- ja tootmispinnad - diskontomäär 8,6%-9,0%, vakantsusemäär 5%-25%, 5-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud järgmised objektid ja nende õiglased väärtused seisuga 30.06.2023:

1. Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn väärtusega 6 620 000 EUR (30.06.22: 6 680 000 EUR);

3. Aiandi 13, Tallinn väärtusega 13 180 000 EUR (30.06.22: 13 390 000 EUR);
 4. Keskväljak 1a, Jõhvi väärtusega 6 930 000 EUR (30.06.22: 5 960 000 EUR);
 5. Vana Narva mnt 30/1, Maardu väärtusega 4 900 000 EUR (30.06.22: 4 780 000 EUR);
 6. Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tännassilma küla väärtusega 8 660 000 EUR (30.06.22: 9 330 000 EUR);
 7. Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis väärtusega 10 140 000 EUR (30.06.22: 10 900 000 EUR);
 8. Kerese 3/ Kosmonaudi 4, Narva väärtusega 4 010 000 EUR (30.06.22: 4 320 000 EUR).

Kõikidele kinnistutele on seatud SEB Pank AS kasuks hüpoteek kogusummas 76 016 105 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon kasutusrendi kohta lisas 7, teenitud renditulu kohta lisas 11 ning haldamiskulude kohta lisas 13. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4 305 130	4 818 131	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	54 440 000	55 360 000	6
Kokku	54 440 000	55 360 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	25 443 610	1 039 264	24 404 346	0	6M Euribor+ 2,25%	EUR	27.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	25 443 610	1 039 264	24 404 346	0			
Laenukohustised kokku	25 443 610	1 039 264	24 404 346	0			
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.06.2023	30.06.2022
Ehitised	54 440 000	55 360 000
Kokku	54 440 000	55 360 000

Täiendav info tagatiseks panditud varade kohta on lisas 6.

SEB Pank AS kasuks on seatud konsolideerimisgrupi kinnistutele hüpoteek kogusummas 76 016 105 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon intressikulude osas lisas 17.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	184 116	184 116	0	0
Võlad töövõtjatele	5 838	5 838	0	0
Maksuvõlad	62 159	62 159	0	0
Muud võlad	804 037	374 731	378 033	51 273
Intressivõlad	13 155	13 155	0	0
Muud viitvõlad	790 882	361 576	378 033	51 273
Kokku võlad ja ettemaksed	1 056 150	626 844	378 033	51 273

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud 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	3 690 703	3 254 310	390 137	46 256
Intressivõlad	5 226	5 226	0	0
Dividendivõlad	2 500 000	2 500 000	0	0
Muud viitvõlad	1 185 477	749 084	390 137	46 256
Saadud ettemaksed	837	837	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 070 424	3 634 031	390 137	46 256

Maksuvõlgade ülevaade on kajastatud lisas 3.

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgnevust seotud osapooltele 55 014 EUR (30.06.22: 141 275 EUR) lisa 20.

Intressivõlgades on kajastatud pangalaenu intressid.

Muude viitvõlgade all on kajastatud üürilepingutest tulenevad tagatisrahad summas 627 097 EUR (30.06.22: 578 704 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingute lõppemisel. Üürilepingud on tähtajaga kuni 2031.a. Lisaks on seisuga 30.06.21 kajastatud seal ka väljakuulutatud dividendide tulumaks summas 575 324 eurot.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	25 864 243	27 315 091
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 343 711	6 772 807
Kokku tingimuslikud kohustised	32 207 954	34 087 898

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 339 619	4 898 112
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 339 619	4 898 112
Kokku müügitulu	4 339 619	4 898 112
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 298 774	4 814 052
Vahendatavad teenused	34 489	79 981
Bussiterminaliga seotud teenused	6 356	4 079
Kokku müügitulu	4 339 619	4 898 112

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6 ning kasutrendi kohta info lisas 7.

Lisa 12 Muud äritulud (eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 090 000	2 230 000	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	35 186	9 257	
Muud	167	0	
Kokku muud äritulud	1 125 353	2 239 257	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-25 398	-29 121	
Tööjõukulud	-37 188	-37 580	15
Kindlustus	-11 694	-20 786	
Hoonete remont ja haldus	-3 838 962	-1 514 779	
Muud	-31 074	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 944 316	-1 602 266	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, mis on seotud hoonete halduse, remondi ja halduskuludega, on avalikustatud lisas 6.

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-8 500	-11 783	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-10 426	-6 978	
Tööjõukulud	-13 802	-13 212	15
Muud	-26 465	-37 934	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-384 808	-353 824	
Kokku üldhalduskulud	-444 001	-423 731	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Palgakulu	-31 832	-31 686	
Sotsiaalmaksud	-10 759	-10 710	
Muud	-8 400	-8 396	
Kokku tööjõukulud	-50 991	-50 792	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)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-170 292	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 010 000	-1 406 934	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-98	0	
Muud	-54	-5 054	
Kokku muud ärikulud	-2 010 152	-1 582 280	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-933 232	-777 370	8
Kokku intressikulud	-933 232	-777 370	

Intressikuludes on kajastatud pangalaenu intresse.

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	20 102	66 007	20
Muud intressitulud	604	729	
Kokku intressitulud	20 706	66 736	

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-5	0
Intressi swap lepingu ümberhindluse kasum (kahjum)	0	249 545
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5	249 545

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus aruandekohustuslase 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	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164 713	400 967	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	164 713	400 967	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	171 886	130 429	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 332	10 846	9
Kokku võlad ja ettemaksed	185 218	141 275	

PIKAAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 306 000	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 306 000	0	

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	
Kokku antud laenud	2 898 567	2 648 567	250 000	66 007	

ANTUD LAENUD	30.06.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 000	2 056 000	0	2 306 000	20 102	5; 18
Kokku antud laenud	250 000	2 056 000	0	2 306 000	20 102	

OSTETUD	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	229 650	230 259
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	117 919	72 489
Kokku ostetud	347 569	302 748

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

Aruande- ja võrldusperioodil pole juhtkonna liikmetele tasusid arvestatud.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	833 633	4 736 238
Nõuded ja ettemaksed	2 913 390	2 905 147
Kokku käibevarad	3 747 023	7 641 385
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 401 149	3 401 149
Nõuded ja ettemaksed	35 154 715	33 202 263
Kokku põhivarad	38 555 864	36 603 412
Kokku varad	42 302 887	44 244 797
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 039 264	945 533
Võlad ja ettemaksed	18 411	3 086 910
Kokku lühiajalised kohustised	1 057 675	4 032 443
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	24 404 346	23 487 064
Kokku pikaajalised kohustised	24 404 346	23 487 064
Kokku kohustised	25 462 021	27 519 507
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572
Ülekurss	1	1
Oma osad	-1	-1
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 721 951	16 595 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 576	126 693
Kokku omakapital	16 840 866	16 725 290
Kokku kohustised ja omakapital	42 302 887	44 244 797

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu	0	558 282
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 951	-35 497
Brutokasum (-kahjum)	-4 951	522 785
Üldhalduskulud	-38 244	-106 780
Muud äritulud	0	-170 326
Kokku ärikasum (-kahjum)	-43 195	245 679
Intressitulud	1 092 003	1 151 453
Intressikulud	-933 232	-777 370
Muud finantstulud ja -kulud	0	249 545
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 576	869 307
Tulumaks	0	-742 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 576	126 693

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-43 195	245 679
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	10 391	125 000
Kokku korrigeerimised	10 391	125 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	604	60 075
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 105	-99 219
Makstud ettevõtte tulumaks	-575 324	-167 290
Muud rahavood äritegevusest	0	761 772
Kokku rahavood äritegevusest	-608 629	926 017
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	21 252 837
Antud laenud	-5 145 000	-788 000
Antud laenude tagasimaksed	3 442 548	4 741 115
Laekunud intressid	833 157	1 083 083
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-869 295	26 289 035
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-999 378	-13 312 663
Makstud intressid	-925 303	-775 278
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-8 855 607
Makstud dividendid	-2 500 000	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 424 681	-23 743 548
Kokku rahavood	-3 902 605	3 471 504
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 736 238	1 264 734
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 902 605	3 471 504
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	833 633	4 736 238

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2021	2 572	5 927 613	0	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
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-3 075 324	-3 075 324
Korrigeeritud saldo 30.06.2022	2 572	1	-1	767	16 721 951	16 725 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	115 576	115 576
30.06.2023	2 572	1	-1	767	16 837 527	16 840 866

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.10.2023

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	13.10.2023
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	13.10.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

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 30.06.2023 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 olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30.06.2023 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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.

Vandeauditori 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 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 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 märkimisväärset 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 aramus 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

19.10.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	19.10.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	19.10.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 087 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 879 944
Kokku	32 207 954
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 207 954
Kokku	32 207 954

Sidevahendid

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