

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN SPV16 OÜ

registrikood: 11027166

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Muud ärikulud	11
Lisa 7 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 13 Laenukohustised	13
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN SPV16 OÜ müügitulu 2017. aastal oli 635 611 eurot (2016: 1 343 850 eurot) ja ettevõtte sai kahjumit -474 473 eurot (2016: kujunes puhaskasumiks 1 295 810 eurot).

EFTEN SPV16 OÜ müüs 2017. aastal kinnisvarainvesteeringu kogusummas 16 700 000 eurot aadressil Kangelaste pr. 29, Narva. Seisuga 31.12.2017 ettevõttele kinnisvarainvesteeringuid ei kuulu. 2017. aastal omandas EFTEN SPV16 OÜ emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond AS 100% tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ. Tütarettevõttele kuulub kaubanduskeskus "UKU" Viljandis.

2018. aastal on plaanis hoida tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ aktsiaid ning toetada tütarettevõttes toimuvat kaubanduskeskuse juurdeehitustegevust.

EFTEN SPV16 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	635 611	1 343 850	2, 12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 768	-8 110	3, 12
Brutokasum (-kahjum)	625 843	1 335 740	
Üldhalduskulud	-30 443	-187 246	4
Muud äritulud	0	388 000	5
Muud ärikulud	-120 180	-31	6
Ärikasum (kahjum)	475 220	1 536 463	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-32 545	0	7, 11
Intressikulud	-64 421	-127 491	8
Muud finantstulud ja -kulud	2 313	88	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	380 567	1 409 060	
Tulumaks	-855 040	-113 250	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-474 473	1 295 810	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 207 286	1 057 076	9
Nõuded ja ettemaksed	1 072 762	341	10, 18
Kokku käibevarad	5 280 048	1 057 417	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 981 133	0	11
Kinnisvarainvesteeringud	0	16 710 000	12
Kokku põhivarad	3 981 133	16 710 000	
Kokku varad	9 261 181	17 767 417	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	176 643	13
Võlad ja ettemaksed	3 575 198	22 161	14
Kokku lühiajalised kohustised	3 575 198	198 804	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 961 963	13
Võlad ja ettemaksed	345 964	372 000	14, 18
Kokku pikaajalised kohustised	345 964	8 333 963	
Kokku kohustised	3 921 162	8 532 767	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 811 936	7 936 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-474 473	1 295 810	
Kokku omakapital	5 340 019	9 234 650	
Kokku kohustised ja omakapital	9 261 181	17 767 417	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	475 220	1 536 463	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	10 000	-388 000	5, 6, 12
Kokku korrigeerimised	10 000	-388 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	209	51	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-47 113	79 060	14
Kokku rahavood äritegevusest	438 316	1 227 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	16 700 000	0	12
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 013 678	0	11
Antud laenud	-1 070 709	0	10, 18
Laekunud intressid	391	88	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 616 004	88	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 142 643	-283 107	13
Makstud intressid	-61 467	-127 175	
Makstud dividendid	-560 000	-453 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-140 000	-113 250	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 904 110	-976 532	
Kokku rahavood	3 150 210	251 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 057 076	805 946	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 150 210	251 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 207 286	1 057 076	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	8 389 284	8 391 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 295 810	1 295 810
Väljakuulutatud dividendid	0	-453 000	-453 000
31.12.2016	2 556	9 232 094	9 234 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-474 473	-474 473
Väljakuulutatud dividendid	0	-3 420 158	-3 420 158
31.12.2017	2 556	5 337 463	5 340 019

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 16 ja lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV16 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

EFTEN SPV16 OÜ ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuulub Eestis registreeritud emaettevõttele EFTEN Kinnisvarafond AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideeritud majandusaasta auditeeritud aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust EFTEN SPV16 OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul kui EFTEN SPV16 OÜ-le kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest 51-100%.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumi ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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 õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rendiarvestus

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 (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmisustaste meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksudele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimaksu arvutamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	635 611	1 343 850	12
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	635 611	1 343 850	
Kokku müügitulu	635 611	1 343 850	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	635 611	1 343 850	12
Kokku müügitulu	635 611	1 343 850	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 449	-2 449	
Muud haldustegevuse kulud	-7 319	-5 661	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 768	-8 110	12

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-97	-60	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-2 688	-2 198	
Valitsemistasu	-53 694	-107 388	18
Edukustasu muutus	26 036	-77 600	14, 18
Kokku üldhalduskulud	-30 443	-187 246	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	388 000	12
Kokku muud äritulud	0	388 000	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 000	0	12
Kinnisvarainvesteeringu müügiga seotud kulud	-110 180	0	12
Muud	0	-31	
Kokku muud ärikulud	-120 180	-31	

Lisa 7 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-32 545	0	
Kahjum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-32 545	0	11
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-32 545	0	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-64 421	-127 491
Kokku intressikulud	-64 421	-127 491

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	4 207 286	1 057 076
Kokku raha	4 207 286	1 057 076

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 072 630	1 072 630	0	0	18
Maksunõuded	132	132	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 072 762	1 072 762	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	341	341	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	341	341	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenuõue summas 1 070 709 eurot (31.12.2016: 0 eurot) ning intressinõue 1 921 eurot (31.12.2016: 0 eurot). Laenuõue 1 070 709 eurot kannab intressimäära 2% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Laenu alusvaluutaks on euro (vt. lisa 18).

Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11936696	EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
EFTEN SPV3 OÜ	0	4 013 678	-32 545	3 981 133
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	4 013 678	-32 545	3 981 133

2017. aastal omandas EFTEN SPV16 OÜ emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond AS 100% tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ hinnaga 4 013 678 eurot (vt. lisa 7). Tegemist oli ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	16 322 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	388 000
31.12.2016	16 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
Müügid	-16 700 000
31.12.2017	0

Juunis 2017 müüdi kolmandatele osapooltele kinnisvarainvesteering aadressil Kangelaste pr. 29, Narva. Tehingu kogusumma oli 16 700 000 eurot, müügikulud olid summas 110 180 eurot (vt. lisa 6).

Kinnisvarainvesteering on 31.12.2016 seisuga kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.2016 seisuga on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). Hinnangus on kasutatud diskontomäära 9%, kapitalisatsioonimäära 8% ning üüriritulu tõusu 1,3%-1,6% (vt. lisa 5 ja lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2017. aastal renditulu 635 611 eurot (2016: 1 343 850 eurot) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud olid 2017. aastal -9 768 eurot (2016: -8 110 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Pikaajaline pangalaen	8 138 606	176 643	7 961 963	0	1 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	28.04.2021
Muud laenukohustised kokku	8 138 606	176 643	7 961 963	0			
Laenukohustised kokku	8 138 606	176 643	7 961 963	0			

2017 aastal tagastati pangalaen kogusummas, mida finantseeriti kinnisvarainvesteeringu müügist laekunud vahenditest.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Dividendide tulumaksukohustus	715 040	715 040	0	0	17
Dividendivõlad	2 860 158	2 860 158	0	0	17, 18
Edukustasu kohustus	345 964	0	345 964	0	4, 18
Kokku võlad ja ettemaksed	3 921 162	3 575 198	345 964	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	520	520	0	0	
Maksuvõlad	20 557	20 557	0	0	
Intressivõlad	1 084	1 084	0	0	
Edukustasu kohustus	372 000	0	0	372 000	4, 18
Kokku võlad ja ettemaksed	394 161	22 161	0	372 000	

Ettevõtte lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus summas 345 964 eurot (31.12.2016: 372 000 eurot) (vt. lisa 18).

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 269 970	7 385 675
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 067 493	1 846 419
Kokku tingimuslikud kohustised	5 337 463	9 232 094

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 on 5 337 463 eurot (31.12.2016: 9 232 094 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2017 summas 1 067 493 eurot (31.12.2016: 1 846 419 eurot). Seega on seisuga 31.12.2017 võimalik dividendidena välja maksta 4 269 970 eurot (31.12.2016: 7 385 675 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Tingimuslikud kohustised

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV16 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2017 on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus osakapitali suurendada 10 224 euron.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 420 158	855 040	453 000	113 250
Eesti	3 420 158	855 040	453 000	113 250
Kokku	3 420 158	855 040	453 000	113 250

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 860 158	0	0
Tütarettevõtjad	1 072 630	0	0	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	345 964	0	372 000

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
EFTEN SPV3 OÜ	1 070 709	2%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	53 694	107 388

Nõuded 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- tütarettevõttele antud laen summas 1 070 709 eurot (31.12.2016: 0 eurot) (vt. lisa 10)
- laenuintressid summas 1 921 eurot (31.12.2016: 0 eurot) (vt. lisa 10)

Tütarettevõttele antud laen 1 070 709 eurot kannab intressi 2% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2018. aastal. (vt. lisa 10)

Kohustused 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 345 964 eurot (31.12.2016: 372 000 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 14)
- dividendivõlgnevus summas 2 860 158 eurot (31.12.2016: 0 eurot) (vt. lisa 14)

EFTEN SPV16 OÜ ostis 2017. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 53 694 eurot (2016: 107 388 eurot) (vt. lisa 4).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2017. ja 2016. aastal.

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

EFTEN SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV16 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV16 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 811 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-474 473
Kokku	5 337 463
Jaotamine	
Kokku	5 337 463

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 811 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-474 473
Kokku	5 337 463
Jaotamine	
Kokku	5 337 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	635611	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee