

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559395

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2018. aastal oli 3 058 113 eurot (2017: 2 953 776 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 2 660 671 eurot (2017: 3 054 467 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

2019. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV7 OÜ-s oli üks palgaline töötaja ning talle arvestati tasu koos maksudega 30 378 eurot (2017: 29 332 eurot). Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 058 113	2 953 776	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 527	-120 079	3, 13
Brutokasum (-kahjum)	2 933 586	2 833 697	
Turustuskulud	-114 372	-120 425	4
Üldhalduskulud	-358 969	-383 345	5
Muud äritulud	821 103	811 518	7
Muud ärikulud	0	-25	
Äri kasum (kahjum)	3 281 348	3 141 420	
Intressikulud	-414 868	-431 990	8
Muud finantstulud ja -kulud	-21 334	345 037	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 845 146	3 054 467	
Tulumaks	-184 475	0	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 660 671	3 054 467	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 660 671	3 054 467	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 478 654	1 933 059	10
Nõuded ja ettemaksed	196 961	1 277 513	11
Varud	8 403	9 228	
Kokku käibevarad	3 684 018	3 219 800	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	49 000	0	11
Kinnisvarainvesteeringud	36 380 000	35 680 000	13
Materiaalsed põhivarad	20 389	24 078	
Kokku põhivarad	36 449 389	35 704 078	
Kokku varad	40 133 407	38 923 878	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 020 949	338 162	14
Võlad ja ettemaksed	1 546 800	859 122	15
Kokku lühiajalised kohustised	18 567 749	1 197 284	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	17 028 835	14
Võlad ja ettemaksed	1 300 333	1 120 105	15
Kokku pikaajalised kohustised	1 300 333	18 148 940	
Kokku kohustised	19 868 082	19 346 224	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	3 000	18
Ülekurss	7 749 600	8 749 500	18
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 851 854	7 770 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 660 671	3 054 467	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 265 325	19 577 654	
Kokku omakapital	20 265 325	19 577 654	
Kokku kohustised ja omakapital	40 133 407	38 923 878	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 281 348	3 141 420	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 076	1 941	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-23 300	0	7, 13
Muud korrigeerimised	-679 044	-810 438	7, 13
Kokku korrigeerimised	-697 268	-808 497	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-48 448	-74 134	11
Varude muutus	825	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	59 472	162 562	15
Kokku rahavood äritegevusest	2 595 929	2 421 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 388	-25 343	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 956	-19 562	13
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	23 300	0	13
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	180 000	11, 21
Laekunud intressid	29 918	132 820	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 030 874	267 915	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-537 876	14, 21
Makstud intressid	-403 332	-746 501	8, 16
Makstud dividendid	-1 056 000	-647 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-264 000	-81 750	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 081 208	-2 013 127	
Kokku rahavood	1 545 595	676 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 933 059	1 256 920	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 545 595	676 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 478 654	1 933 059	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000	8 749 500	300	7 770 387	16 523 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 054 467	3 054 467
31.12.2017	3 000	8 749 500	300	10 824 854	19 577 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 660 671	2 660 671
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-973 000	-973 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-100	-999 900	0	0	-1 000 000
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 18 ja lisas 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeering tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 23) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul 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.

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

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Kontsern on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse 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 äriolulistele 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.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 10, 16 ja 18.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi

bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 058 113	2 953 776	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 058 113	2 953 776	
Kokku müügitulu	3 058 113	2 953 776	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 882 079	2 822 563	13
Muu haldustegevuse tulu	176 034	131 213	
Kokku müügitulu	3 058 113	2 953 776	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 935	-11 807	
Amortisatsioonikulu	-4 716	-1 692	
Vara kindlustus	-9 986	-10 776	
Üüripindade remont ja hooldus	-78 693	-103 659	
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-241	31 971	
Muud haldustegevuse kulud	-18 956	-24 116	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 527	-120 079	13

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üürilepingute vahendustasud	-8 498	-1 824
Muud turustuskulud	-105 874	-118 601
Kokku turustuskulud	-114 372	-120 425

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-9 026	-7 330	
Tööjõukulud	-30 378	-29 332	6
Amortisatsioonikulu	-359	-249	
Muud	0	-226	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-9 121	-9 845	
Valitsemistasu	-174 276	-174 276	21
Edukustasu muutus	-135 809	-162 087	15, 21
Kokku üldhalduskulud	-358 969	-383 345	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-22 704	-21 893	
Sotsiaalmaksud	-7 674	-7 438	
Kokku tööjõukulud	-30 378	-29 331	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 300	0	13
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	679 044	810 438	13
Trahvid, viivised ja hüvitised	226	1 080	
Muud	118 533	0	20
Kokku muud äritulud	821 103	811 518	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-414 868	-431 990
Kokku intressikulud	-414 868	-431 990

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulud	29 917	47 023	
Muud finantstulud ja -kulud	-51 251	298 014	15, 17
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-21 334	345 037	

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 15 ja 17.

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	0	927
Arvelduskontod	3 478 654	1 932 132
Kokku raha	3 478 654	1 933 059

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	177 034	177 034	0	0	
Muud nõuded	239	239	0	0	
Ettemaksed	49 000	0	49 000	0	
Viitlaekumised	12 970	12 970	0	0	
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	6 718	6 718	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 961	196 961	49 000	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	168 901	168 901	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000 000	1 000 000	0	0	21
Muud nõuded	7 530	7 530	0	0	
Ettemaksed	81 330	81 330	0	0	
Viitlaekumised	12 846	12 846	0	0	
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	6 906	6 906	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 277 513	1 277 513	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real oli 31.12.2017 kajastatud laenuõue summas 1 000 000 eurot, mis tagastati 2018. aastal. Laenuõue kandis intressimäära 4% aastas (vt. lisa 21).

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 23) 6 282 443 eurot (31.12.2017: 5 141 893 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	34 850 000
Ostud ja parendused	19 562
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	810 438
31.12.2017	35 680 000
Ostud ja parendused	20 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	679 044
31.12.2018	36 380 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek. (vt. lisa 14)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018. ja 2017. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2017: 8,6%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2017: 7,8%) ning üüritulu kasvu 1,8% (2017: 2,2%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2018. aastal renditulu 2 882 079 eurot (2017: 2 822 563 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2018. aastal -124 527 eurot (2017: -120 079 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Ettevõttele kuulus ka A.H. Tammsaare tee 113b, Tallinn asuvad korteriomandid, mille koosseisus oli mitteeluruum nr 70 ning mitteeluruum nr 67. Objektid müüdi hinnaga kokku 15 800 eurot.

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	17 020 949	17 020 949			1 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	17 020 949	17 020 949					
Laenukohustised kokku	17 020 949	17 020 949					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	17 366 997	338 162	17 028 835	0	1 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	17 366 997	338 162	17 028 835	0			
Laenukohustised kokku	17 366 997	338 162	17 028 835	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,7%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavalja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuval kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 13)

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 7 886 eurot (31.12.2017: 19 714 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 892	9 892	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 587	2 587	0	0	
Maksuvõlad	37 336	37 336	0	0	16
Saadud ettemaksed	1 500	1 500	0	0	
Üürnike tagatisrahad	268 622	43 412	131 962	93 248	
Edukustasu kohustus	1 075 123	0	0	1 075 123	21
Tuletisinstrumentid	447 074	447 074	0	0	9, 17
Võlad seotud osapoolte vastu	1 000 000	1 000 000	0	0	21
Intressivõlad	4 999	4 999	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 847 133	1 546 800	131 962	1 168 371	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 267	4 267	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 234	1 234	0	0	
Maksuvõlad	204 890	204 890	0	0	16
Muud võlad	88 292	88 292	0	0	
Intressivõlad	5 292	5 292	0	0	
Dividendivõlad	83 000	83 000	0	0	21
Üürnike tagatisrahad	238 756	57 965	69 031	111 760	
Edukustasu kohustus	939 314	0	939 314	0	21
Tuletisinstrumentid	395 823	395 823	0	0	9, 17
Muud võlad	106 651	106 651	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	1 979 227	859 122	1 008 345	111 760	

Kontsernil 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 ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 1 075 123 eurot (31.12.2017: 939 314 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 21).

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	159 525
Käibemaks	34 635	43 107
Üksikisiku tulumaks	867	731
Sotsiaalmaks	1 584	1 313
Kohustuslik kogumispension	96	80
Töötuskindlustusmaksed	154	134
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 336	204 890

(vt. lisa 15)

Lisa 17 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	447 074	395 823
Tuletisinstrumendid kokku	447 074	395 823

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetusleping (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna/-kuluna (vt. lisa 9). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani.

Seisuga 31.12.2018.a on nominaalsumma 18 353 116 eurot ning õiglase väärtus on -447 074 eurot (31.12.2017: -395 823 eurot) (vt. lisa 15). 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 900	3 000
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2018 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2017: 3 000 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehakse 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 12 000 euron.

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	973 000	184 475	0	0
Eesti	973 000	184 475	0	0
Kokku	973 000	184 475	0	0

2018. aastal maksti kokku välja dividende 1 056 000 eurot (2017: 647 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 264 000 eurot (2017: 81 750 eurot).

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 010 020	8 659 883
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 502 505	2 164 971
Kokku tingimuslikud kohustised	12 512 525	10 824 854

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 12 512 525 eurot (31.12.2017: 10 824 854 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2018 on 2 502 505 eurot (31.12.2017: 2 164 971 eurot). Seega on seisuga 31.12.2018 võimalik dividendidena välja maksta 10 010 020 eurot (31.12.2017: 8 659 883 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Pooleliolevad kohtuasjad

Pooleliolevad kohtuasjad puuduvad.

Lõppenud kohtuasjad

EFTEN SPV7 OÜ-l on lõpetatud kohtuasi tsiviilasjas nr 2-15-15514, kus Osaühing Rest Art Group esitas 16.10.2015 EFTEN SPV7 OÜ vastu hagiavalduse, nõudes EFTEN SPV7 OÜ-lt kahju hüvitamist summas 101 621,24 eurt ja viivise väljamõistmist. Kohtuvaidlus läbis kolm kohtuastet ning Tallinna ringkonnakohtus jättis lõpptulemusena 24.11.2017 otsusega hagi täielikult rahuldamata ja EFTEN SPV7 OÜ menetluskulud summas 13 267,17 eurot Osaühing Rest Art Group kanda. Ringkonnakohtu otsus jõustus 31.01.2018, kui Riigikohus keeldus Osaühingu Rest Art Group kassatsioonikaebuse menetlusse võtmisest. Osaühingu Rest Art Group hüvitas EFTEN SPV7 OÜ-le Tallinna Ringkonnakohtu 24.11.2017 otsusega välja mõistetud menetluskulud 2018. aprillis.

EFTEN SPV7 OÜ-l on lõpetatud kohtuasi tsiviilasjas 2-18-108618 (maksekäsu kiirmenetluse avaldus) Viru Leib OÜ vastu 441 euro nõudes. Kohus mõistis nimetatud summa võlgnikult välja ja nõue on kohtutäituri juures täitmisel.

EFTEN SPV7 OÜ-l on lõpetatud kohtuasi tsiviilasjas 2-17-125742 (maksekäsu kiirmenetluse avaldus) Osaühing geoEst Company vastu 280 euro nõudes. Kohus mõistis nimetatud summa võlgnikult välja ja nõue on kohtutäituri juures täitmisel.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 000 000	1 000 000	83 000
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	1 075 123	0	939 314

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
EFTEN Kinnisvarafond AS	1 000 000	0

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
EFTEN Kinnisvarafond AS	180 000	180 000

Ostud ja müügid

	2017
	Ostud
Emaettevõtja	174 276

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2018. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 174 276 eurot (2017: 174 276 eurot). (vt. lisa 5)

Nõuded 31.12.2018 jagunevad järgnevalt:

- laen emaettevõttele summas 0 eurot (31.12.2017: 1 000 000 eurot) (vt. lisa 11)

Kohustised 31.12.2018 jagunevad järgnevalt:

- dividendivõlgnevus summas 0 eurot (31.12.2016: 83 000 eurot) (vt. lisa 15)

- edukustasu reserv summas 1 075 123 eurot (31.12.2017: 939 314 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 15)

- kohustus osakapitali vähendamisel 1 000 000 eurot (31.12.2017: 0 eurot)

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2018. ja 2017. aastal.

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 744 855	1 672 552
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-85 397	-56 281
Brutokasum (-kahjum)	1 659 458	1 616 271
Turustuskulud	-114 372	-120 425
Üldhalduskulud	-275 571	-329 509
Muud äritulud	403 603	551 518
Muud ärikulud	0	-25
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 673 118	1 717 830
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 141 007	964 164
Intressitulud	476 665	506 449
Intressikulud	-414 868	-431 990
Muud finantstulud ja -kulud	-25 251	298 014
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 850 671	3 054 467
Tulumaks	-190 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 660 671	3 054 467

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 746 499	1 268 539
Nõuded ja ettemaksed	65 203	737 308
Varud	8 403	9 228
Kokku käibevarad	2 820 105	2 015 075
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 282 443	5 141 436
Nõuded ja ettemaksed	11 049 000	12 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	19 080 000	18 790 000
Materiaalsed põhivarad	18 089	20 244
Kokku põhivarad	36 429 532	35 951 680
Kokku varad	39 249 637	37 966 755
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	17 020 949	338 162
Võlad ja ettemaksed	1 521 264	571 583
Kokku lühiajalised kohustised	18 542 213	909 745
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	17 028 835
Võlad ja ettemaksed	442 099	450 521
Kokku pikaajalised kohustised	442 099	17 479 356
Kokku kohustised	18 984 312	18 389 101
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	3 000
Ülekurss	7 749 600	8 749 500
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 851 854	7 770 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 660 671	3 054 467
Kokku omakapital	20 265 325	19 577 654
Kokku kohustised ja omakapital	39 249 637	37 966 755

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 673 118	1 717 830
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 542	1 164
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-15 800	0
Muud korrigeerimised	-269 044	-550 438
Kokku korrigeerimised	-281 302	-549 274
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 893	-69 682
Varude muutus	825	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-26 701	114 330
Kokku rahavood äritegevusest	1 319 047	1 213 204
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 388	-20 733
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 956	-19 562
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	15 800	0
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	500 000
Laekunud intressid	476 665	506 449
Laekunud dividendid	616 000	327 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 086 121	1 293 154
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-537 876
Makstud intressid	-403 332	-746 501
Makstud dividendid	-1 056 000	-647 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-110 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 927 208	-1 931 377
Kokku rahavood	1 477 960	574 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 268 539	693 558
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 477 960	574 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 746 499	1 268 539

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000	8 749 500	300	7 770 387	16 523 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 054 467	3 054 467
31.12.2017	3 000	8 749 500	300	10 824 854	19 577 654
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-5 141 436	-5 141 436
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	5 141 436	5 141 436
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3 000	8 749 500	300	10 824 854	19 577 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 660 671	2 660 671
Emiteeritud osakapital	-100	-999 900	0	0	-1 000 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-973 000	-973 000
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 282 443	-6 282 443
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 282 443	6 282 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325

Lisa 26 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2018 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 14 883 731 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole alust arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2019. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

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

Muu informatsioon

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni 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 märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni 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

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 851 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 660 671
Kokku	12 512 525
Jaotamine	
Dividendideks	1 823 067
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 689 458
Kokku	12 512 525

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1744855	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee