

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 15 Laenukohustised	16
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 18 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 19 Osakapital	18
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2016. aastal oli 2 917 849 eurot (2015: 2 966 600 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 2 211 262 eurot (2015: 1 801 992 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

2017. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV7 OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 25 862 eurot (2015: 26 923 eurot). Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 917 849	2 966 600	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-207 332	-232 856	3
Brutokasum (-kahjum)	2 710 517	2 733 744	
Turustuskulud	-188 558	-124 118	4
Üldhalduskulud	-390 183	-325 594	5
Muud äritulud	848 547	495 752	7
Muud ärikulud	-106 651	-4	8
Ärikasum (kahjum)	2 873 672	2 779 780	
Intressikulud	-435 073	-445 336	9
Muud finantstulud ja -kulud	-227 337	-380 702	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 211 262	1 953 742	
Tulumaks	0	-151 750	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 211 262	1 801 992	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 211 262	1 801 992	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 256 920	878 651	11
Nõuded ja ettemaksed	289 175	1 399 287	12
Varud	9 228	9 228	
Kokku käibevarad	1 555 323	2 287 166	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 180 000	0	12
Kinnisvarainvesteeringud	34 850 000	33 776 000	14
Materiaalsed põhivarad	675	1 155	
Kokku põhivarad	36 030 675	33 777 155	
Kokku varad	37 585 998	36 064 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	506 333	870 201	15
Võlad ja ettemaksed	2 098 327	2 345 896	16
Kokku lühiajalised kohustised	2 604 660	3 216 097	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 386 711	17 705 019	15
Võlad ja ettemaksed	1 071 440	831 280	16
Kokku pikaajalised kohustised	18 458 151	18 536 299	
Kokku kohustised	21 062 811	21 752 396	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	19
Ülekurss	8 749 500	8 749 500	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 559 125	3 757 133	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 211 262	1 801 992	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 523 187	14 311 925	
Kokku omakapital	16 523 187	14 311 925	
Kokku kohustised ja omakapital	37 585 998	36 064 321	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 873 672	2 779 780	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	480	634	
Muud korrigeerimised	-800 621	-336 963	14
Kokku korrigeerimised	-800 141	-336 329	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 561	-17 863	
Varude muutus	0	-9 228	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	269 946	-191 076	
Kokku rahavood äritegevusest	2 320 916	2 225 284	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-273 379	-74 037	14
Antud laenud	0	-1 180 000	12, 22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-273 379	-1 254 037	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-677 193	-1 866 103	15
Makstud intressid	-429 575	-384 029	9, 16
Makstud dividendid	-450 000	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-112 500	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 669 268	-2 250 132	
Kokku rahavood	378 269	-1 278 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	878 651	2 157 536	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	378 269	-1 278 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 256 920	878 651	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3 000	8 749 500	300	4 364 133	13 116 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 801 992	1 801 992
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-607 000	-607 000
31.12.2015	3 000	8 749 500	300	5 559 125	14 311 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 211 262	2 211 262
31.12.2016	3 000	8 749 500	300	7 770 387	16 523 187

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19, lisas 20 ja lisas 21.

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) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 24) 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 nüüdsväärtuseni. 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 õiglases 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 õiglases 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 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 suurus 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

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. emasettevõtja 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 õiglasest väärtusest 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 ilmsid 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)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 917 849	2 966 600	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 917 849	2 966 600	
Kokku müügitulu	2 917 849	2 966 600	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 720 803	2 754 103	14
Muu haldustegevuse tulu	197 046	212 497	
Kokku müügitulu	2 917 849	2 966 600	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 805	-11 615	
Amortisatsioonikulu	-480	-634	
Vara kindlustus	-9 976	-9 606	
Üüripindade remont ja hooldus	-134 009	-157 504	
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-20 389	-21 475	
Muud haldustegevuse kulud	-30 673	-32 022	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-207 332	-232 856	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üürilepingute vahendustasud	-21 859	-4 126
Muud turustuskulud	-166 699	-119 992
Kokku turustuskulud	-188 558	-124 118

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-8 542	-3 080	
Tööjõukulud	-25 862	-26 923	6
Muud	-269	0	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-21 109	-18 043	
Valitsemistasu	-174 276	-210 156	22
Edukustasu muutus	-160 125	-67 392	16, 22
Kokku üldhalduskulud	-390 183	-325 594	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-19 328	-20 122	
Sotsiaalmaksud	-6 534	-6 801	
Kokku tööjõukulud	-25 862	-26 923	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	800 621	336 963	14
Trahvid, viivised ja hüvitised	47 926	6 940	
Muud	0	151 849	
Kokku muud äritulud	848 547	495 752	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-4	
Kahjuhüvitised	-106 651	0	21
Kokku muud ärikulud	-106 651	-4	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-435 073	-445 336
Kokku intressikulud	-435 073	-445 336

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulud	47 329	38 468	
Muud finantskulud	-274 666	-419 170	16, 18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-227 337	-380 702	

Muud finantskulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 16 ja 18.

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	927	927
Arvelduskontod	1 255 993	877 724
Kokku raha	1 256 920	878 651

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	184 496	184 496	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	224 371	224 371	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-39 875	-39 875	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 265 797	85 797	1 180 000	0	22
Viitlaekumised	12 932	12 932	0	0	
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	5 950	5 950	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 469 175	289 175	1 180 000	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	159 408	159 408	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	180 966	180 966	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 558	-21 558	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 218 468	1 218 468	0	0	22
Muud nõuded	3 070	3 070	0	0	
Viitlaekumised	13 256	13 256	0	0	
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	5 085	5 085	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 399 287	1 399 287	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenuõue summas 1 180 000 eurot (31.12.2015: 1 180 000 eurot) ning intressinõue summas 85 797 eurot (31.12.2015: 38 468 eurot). Laenuõue kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2018. aastal (2015: 2016. aastal) (vt. lisa 22).

Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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 A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2016 seisuga on 4 177 272 eurot (31.12.2015: 2 619 074 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	33 370 000
Ostud ja parendused	69 037
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	336 963
31.12.2015	33 776 000
Ostud ja parendused	273 379
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	800 621
31.12.2016	34 850 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil 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 15)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016. ja 2015. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2015: 9,0%), kapitalisatsioonimäära 7,8% (2015: 8,0%) ning üüritulu kasvu 2,2% (2015: 2,3%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2016. aastal renditulu 2 720 803 eurot (2015: 2 754 103 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2016. aastal -207 332 eurot (2015: -232 856 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	17 713 044	326 333	17 386 711	0	1 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	2019
Omanikulaen	180 000	180 000	0	0	5%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	17 893 044	506 333	17 386 711	0			
Laenukohustised kokku	17 893 044	506 333	17 386 711	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	18 395 220	870 201	17 525 019	0	1 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	2017
Omanikulaen	180 000	0	180 000	0	5%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	18 575 220	870 201	17 705 019	0			
Laenukohustised kokku	18 575 220	870 201	17 705 019	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,7%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuvale kinnistule reg. nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 14)

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 31 543 eurot (31.12.2015: 26 560 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Omanikulaen 180 000 eurot kannab intressimäära 5% aastas ning tagastatakse 2017. aastal (vt. lisa 22).

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 291	21 291	0	0	
Võlad töövõtjatele	856	856	0	0	
Maksuvõlad	273 604	273 604	0	0	17
Muud võlad	1 061 812	1 061 812	0	0	
Intressivõlad	331 632	331 632	0	0	
Dividendivõlad	730 000	730 000	0	0	22
Muud viitvõlad	180	180	0	0	
Üürnike tagatisrahad	234 490	46 928	127 633	59 929	
Edukustasu kohustus	777 227	0	0	777 227	22
Tuletisinstrumendid	693 836	693 836	0	0	10, 18
Muud võlad	106 651	0	106 651	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	3 169 767	2 098 327	234 284	837 156	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 651	9 651	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 556	2 556	0	0	
Maksuvõlad	398 053	398 053	0	0	17
Muud võlad	1 501 152	1 501 152	0	0	
Intressivõlad	321 152	321 152	0	0	
Dividendivõlad	1 180 000	1 180 000	0	0	22
Üürnike tagatisrahad	229 492	15 314	182 734	31 444	
Edukustasu kohustus	617 102	0	0	617 102	22
Tuletisinstrumendid	419 170	419 170	0	0	10, 18
Kokku võlad ja ettemaksed	3 177 176	2 345 896	182 734	648 546	

Seisuga 31.12.2016 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 326 019 eurot (31.12.2015: 316 995 eurot) (vt. ka lisa 22).

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 ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus summas 777 227 eurot (31.12.2015: 617 102 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 22).

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	241 275	353 775
Käibemaks	30 108	42 335
Üksikisiku tulumaks	733	618
Sotsiaalmaks	1 313	1 169
Kohustuslik kogumispension	80	71
Töötuskindlustusmaksed	95	85
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	273 604	398 053

Vaata ka lisa 16.

Lisa 18 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	693 836	419 170
Tuletisinstrumendid kokku	693 836	419 170

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 10). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani.

Seisuga 31.12.2016.a on nominaalsumma 18 353 116 eurot ning õiglase väärtus on -693 836 eurot (31.12.2015: -419 170 eurot) (vt. lisa 16). 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2016 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 000 eurot.

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

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	607 000	151 750
Eesti	0	0	607 000	151 750
Kokku	0	0	607 000	151 750

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 216 310	4 447 300
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 554 077	1 111 825
Kokku tingimuslikud kohustised	7 770 387	5 559 125

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 on 7 770 387 eurot (31.12.2015: 5 559 125 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2016 on 1 554 077 eurot (31.12.2015: 1 111 825 eurot). Seega on seisuga 31.12.2016 võimalik dividendidena välja maksta 6 216 310 eurot (31.12.2015: 4 447 300 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Pooleliolevad kohtuasjad

Riigikohtu menetluses on EFTEN SPV7 OÜ kassatsioonkaebus seoses Mustika keskuse endise üürniku osaühing Rest Art Group poolt esitatud hagiavaldusega 101 621,24 euro suuruse kahju hüvitamise ja viiviste nõudes.

Kohtuvaidluse sisu seisneb selles, et üürivõla tõttu ütles EFTEN SPV7 OÜ, kui üürileandja, üürilepingu üles ja teostas üürileandja pandiõigust. Sellele järgnevalt omandas osaühing Rest Art Group muuhulgas oma koostööpartneritele väidetavalt kuulunud kaubad eelnevalt märgitud summas ja esitas kohtule hagi põhjusel, et EFTEN SPV7 OÜ tegevuse tulemusel jäid omanikud õigustamatult ilma oma kaupade omandist. EFTEN SPV7 OÜ on seisukohal, et osaühingul Rest Art Group ei ole õigust kahju hüvitamist nõuda, kuivõrd nõue on aegunud, samuti ei ole hageja koostööpartnerid, kellelt osaühing Rest Art Group nõuded omandas, oma väidetavast omandiõigusest ilma jäänud ja seega ei ole ka omandiõiguse kaotuse tõttu kahju saanud tekkida. Harju Maakohus rahuldab hagi osaliselt ning mõistis EFTEN SPV7 OÜ-lt välja kahjuhüvitise 101 183,62 eurot ja viivise (otsuse tegemise seisuga summas 5467,38 eurot + otsuse tegemisele järgneva jooksva viivise). Tallinna Ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse muutmata ja mõistis EFTEN SPV7 OÜ-lt välja apellatsioonistme menetluskulud.

EFTEN SPV7 OÜ juhtkond on seisukohal, et alamaastme kohtud on väärtalt kohaldanud materiaaõiguse norme ning lisaks on ringkonnakohus jättnud kõrvaldamata maakohtu poolset menetlusnormide rikkumised, mis on toonud kaasa ebaõigete kohtuotsuste tegemise.

Arvestades, et Riigikohus võtab reeglina menetlusse sellised kohtuasjad, mille puhul on ringkonnakohus lahendi tegemisel eksinud, peame tõenäoliseks, et Riigikohus tühistab ringkonnakohtu otsuse. Samas ei ole käesoleval hetkel veel võimalik anda täpsemat hinnangut kohtuvaidluse lõpptulemuse kohta. Sellest tulenevalt on raamatupidamise reeglite kohaselt aruandes muudetud tingimuslikku kohustust ning kulu on kajastatud muude ärikulude koosseisus (vt. lisa 8 ja lisa 16).

Jõustunud kohtuotsused

Osaühing Rest Art Group (hageja) esitas EFTEN SPV7 OÜ vastu hagi, taotledes 3107,66 euro suuruse rahalise nõude lubamatuks

tunnistamist. Harju Maakohus rahuldab otsusega hagi, tunnistas täitemenetluse lubamatuks ning jättis hageja menetsuskulud kliendi kanda. EFTEN SPV7 OÜ on hagejale menetsuskulud hüvitanud.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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 22 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 265 797	1 236 019	1 221 537	1 676 995
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	777 227	0	617 102

2016	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
EFTEN Kinnisvarafond AS	0	0

2015	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
EFTEN Kinnisvarafond AS	1 180 000	1 000 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	174 276	210 156

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2016. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 174 276 eurot (2015: 210 156 eurot). (vt. lisa 5)

Nõuded 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- laen emaettevõttele summas 1 180 000 eurot (31.12.2015: 1 180 000 eurot) (vt. lisa 12)
- laenuintressid 85 797 eurot (31.12.2015: 38 468 eurot) (vt. lisa 12)

Kohustused 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- omanikulaen summas 180 000 eurot (31.12.2015: 180 000 eurot) (vt. lisa 15)
- laenuintress summas 326 019 eurot (31.12.2015: 316 995 eurot) (vt. lisa 16)
- dividendivõlgnevus summas 730 000 eurot (31.12.2015: 1 180 000 eurot) (vt. lisa 16)
- edukustasu reserv summas 777 227 eurot (31.12.2015: 617 102 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 16)

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2016. ja 2015. aastal.

Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	1 667 874	1 747 073
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-128 805	-101 281
Brutokasum (-kahjum)	1 539 069	1 645 792
Turustuskulud	-188 558	-124 118
Üldhalduskulud	-185 119	-160 096
Muud äritulud	12 102	151 852
Muud ärikulud	-323 030	-472 040
Kokku ärikasum (-kahjum)	854 464	1 041 390
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 558 198	511 158
Intressitulud	508 338	506 949
Intressikulud	-435 073	-445 336
Muud finantstulud ja -kulud	-274 666	187 830
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 211 261	1 801 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 211 261	1 801 991

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	693 558	451 036
Nõuded ja ettemaksed	13 494 625	1 425 451
Varud	9 228	9 228
Kokku käibevarad	14 197 411	1 885 715
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 177 272	2 619 074
Nõuded ja ettemaksed	0	12 500 000
Kinnisvarainvesteeringud	18 220 000	18 163 000
Materiaalsed põhivarad	675	1 156
Kokku põhivarad	22 397 947	33 283 230
Kokku varad	36 595 358	35 168 945
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	506 333	870 201
Võlad ja ettemaksed	1 831 922	1 971 354
Kokku lühiajalised kohustised	2 338 255	2 841 555
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	17 386 711	17 705 019
Võlad ja ettemaksed	347 205	310 445
Kokku pikaajalised kohustised	17 733 916	18 015 464
Kokku kohustised	20 072 171	20 857 019
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	8 749 500	8 749 500
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 559 126	3 757 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 211 261	1 801 991
Kokku omakapital	16 523 187	14 311 926
Kokku kohustised ja omakapital	36 595 358	35 168 945

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	854 464	1 041 390
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	480	634
Muud korrigeerimised	216 379	472 037
Kokku korrigeerimised	216 859	472 671
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 173	-18 478
Varude muutus	0	-9 228
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	62 181	-385 885
Kokku rahavood äritegevusest	1 114 331	1 100 470
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-273 379	-74 037
Laekunud intressid	508 338	1 311 123
Laekunud dividendid	450 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	684 959	1 237 086
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-677 193	-1 866 103
Makstud intressid	-429 575	-384 029
Makstud dividendid	-450 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 556 768	-2 250 132
Kokku rahavood	242 522	87 424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	451 036	363 612
Raha ja raha ekvivalentide muutus	242 522	87 424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	693 558	451 036

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3 000	8 749 500	300	4 364 135	13 116 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 801 991	1 801 991
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-607 000	-607 000
31.12.2015	3 000	8 749 500	300	5 559 126	14 311 926
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-2 619 074	-2 619 074
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	2 619 073	2 619 073
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	3 000	8 749 500	300	5 559 125	14 311 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 211 261	2 211 261
31.12.2016	3 000	8 749 500	300	7 770 387	16 523 187
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-4 177 272	-4 177 272
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	4 177 272	4 177 272
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	3 000	8 749 500	300	7 770 387	16 523 187

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19, lisas 20 ja lisas 21.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EITEN SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN SPV7 OÜ (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtte (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- 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 Ettevõttest/Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodiks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodiksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

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 kindlustavat 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 hea raamatupidamistavaga 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislisike 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

23. veebruar 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2017
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 559 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 211 262
Kokku	7 770 387
Jaotamine	
Kokku	7 770 387

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1667874	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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