

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 29.06.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänav, maja: A. Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

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	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Tööjõukulud	13
Lisa 6 Muud äritulud	13
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Raha	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 12 Materiaalne põhivara	15
Lisa 13 Laenukohustused	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ asutati 2012. aasta suvel. Ettevõtte konsolideeritud müügitulu 2012. aastal oli 967 662 eurot ja konsolideeritud puhaskasum oli 625 688 eurot. Ettevõttele kuulub tütaretevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ soetas 2012. aastal kinnisvarainvesteeringu aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Mustika".

2013. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)

EFTEN SPV7 OÜ-s on kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 17 911 eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	967 662	0	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102 312	0	3
Brutokasum (-kahjum)	865 350	0	
Turustuskulud	-1 034	0	
Üldhalduskulud	-110 360	0	4
Muud äritulud	7 408	0	6
Muud ärikulud	-42	0	
Ärikasum (kahjum)	761 322	0	
Finantstulud ja -kulud	-135 634	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	625 688	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	625 688	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	625 688	0	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	29.06.2012	Lisa nr	
Varad				
Käibevara				
Raha	709 070	2 500	8	
Nõuded ja ettemaksed	250 711	0	9	
Kokku käibevara	959 781	2 500		
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	21 738 431	0	11	
Materiaalne põhivara	1 162	0	12	
Kokku põhivara	21 739 593	0		
Kokku varad	22 699 374	2 500		
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	236 589	0	13	
Võlad ja ettemaksed	178 390	0	14	
Kokku lühiajalised kohustused	414 979	0		
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	12 832 222	0	13	
Võlad ja ettemaksed	73 985	0	14	
Kokku pikaajalised kohustused	12 906 207	0		
Kokku kohustused	13 321 186	0		
Omakapital				
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	16	
Ülekurss	8 749 500	0		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	625 688	0		
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 378 188	2 500		
Kokku omakapital	9 378 188	2 500		
Kokku kohustused ja omakapital	22 699 374	2 500		

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	761 322	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54	0	12
Kokku korrigeerimised	54	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-232 020	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	229 405	0	
Kokku rahavood äritegevusest	758 761	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 216	0	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 738 431	0	11
Laekunud intressid	15	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 739 632	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 100 000	0	13
Makstud intressid	-162 559	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	8 750 000	2 500	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 687 441	2 500	
Kokku rahavood	706 570	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	706 570	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	709 070	2 500	8

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.06.2012	2 500	0	0	2 500
29.06.2012	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	625 688	625 688
Emiteeritud osakapital	500	8 749 500	0	8 750 000
31.12.2012	3 000	8 749 500	625 688	9 378 188

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN SPV7 OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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.

Tütarettevõtte kasutab oma aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 19) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglases väärtuses kajastatud finantsvarale. Tütarettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tütarettevõtte vastu.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kontsern, kuhu EFTEN SPV7 OÜ kuulub, hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses kasutades fondivalitseja poolt 14.01.2009 kehtestatud kinnisvarahindamise eeskirju. Kinnisasja hindamisel lähtutakse Eestis kehtestatud hindamisstandarditest EVS 875-1:2005, EVS 875-2:2005, EVS 875-3:2005, EVS 875-4:2005, EVS 875-5:2005, EVS 875-6:2006, EVS 875-7:2006, EVS 875-8:2007 ja EVS 875-9:2007.

Kinnisvarainvesteeringuid hindab fondivalitseja üldkoosolek. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 640 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 640 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari

üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Soetamise järel kajastatakse materiaalset põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

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

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel). Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud omakapitali aruandes.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	967 662	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	967 662	0
Kokku müügitulu	967 662	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	907 457	0
Muu haldustegevuse tulu	60 205	0
Kokku müügitulu	967 662	0

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Tööjõukulud	-8 460	0
Amortisatsioonikulu	-54	0
Üüripindade remont ja hooldus	-68 643	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-13 990	0
Muud haldustegevuse kulud	-11 165	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102 312	0

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-3 658	0
Tööjõukulud	-9 452	0
Valitsemistasu	-86 136	0
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-11 114	0
Kokku üldhalduskulud	-110 360	0

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Palgakulu	-13 328	0
Sotsiaalmaksud	-4 583	0
Kokku tööjõukulud	-17 911	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 408	0
Kokku muud äritulud	7 408	0

2012. aastal saadi üürilepingute ennetähtaegsetest lõpetamistest hüvitisi kogusummas 7 408 eurot.

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Intressitulud	15	0
Intressikulud	-135 649	0
Intressikulu laenudelt	-135 649	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-135 634	0

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	29.06.2012
Arvelduskontod	709 070	2 500
Kokku raha	709 070	2 500

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	241 935	241 935	0	0
Ostjatelt laekumata arved	255 925	255 925	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-13 990	-13 990	0	0
Ettemaksed	758	758	0	0
Tulevaste perioodide kulud	758	758	0	0
Viitlaekumised	7 223	7 223	0	0
Muud nõuded	795	795	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 711	250 711	0	0

	29.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0

Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				29.06.2012	31.12.2012
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürialeandmine	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 2500 eurot.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
29.06.2012	0
29.06.2012	0
Ostud ja parendused	21 738 431
31.12.2012	21 738 431

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	907 457	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-102 312	0

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 ühishüpeteek.

Kinnisvarainvesteering, mis soetati 05.07.2012 kolmandatelt osapooltelt, on kajastatud soetusmaksumuses kuna võrreldes soetushetkega ei ole juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus muutunud.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
29.06.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 216	1 216
Amortisatsioonikulu	-54	-54
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 216	1 216
Akumuleeritud kulum	-54	-54
Jääkmaksumus	1 162	1 162

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	13 068 811	236 589	12 832 222	0	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	13 068 811	236 589	12 832 222	0		
Laenukohustused kokku	13 068 811	236 589	12 832 222	0		

2012. aastal saadi pangalaenu 13 100 000 eurot. Pangalaenu intressimäär on 1,85%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2015. aastal. Seisuga 31.12.2012 on lepingujärgsest laenulimiidist välja võtmata 4 400 000 eurot. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpeteek aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuvale kinnistule reg. nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	112 425	112 425	0	0
Võlad töövõtjatele	2 716	2 716	0	0
Maksuvõlad	28 521	28 521	0	0
Intressivõlad	4 279	4 279	0	0
Üürnike tagatisrahad	104 434	30 449	73 985	0
Kokku võlad ja ettemaksed	252 375	178 390	73 985	0

	29.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0	0	0	0

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012
	Maksuvõlg
Käibemaks	25 960
Üksikisiku tulumaks	820
Sotsiaalmaks	1 529
Kohustuslik kogumispension	92
Töötuskindlustusmaksed	120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 521

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	29.06.2012
Osakapital	3 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2012 on 3 000 eurot (29.06.2012: 2 500 eurot). Osakapital koosneb 31.12.2012 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 000 eurot. 2012. aastal suurendati osakapitali 500 euro võrra ning osa lasti välja ülekursiga, mille suurus oli 8 749 500 eurot.

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

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 on 625 688 eurot (29.06.2012: 0 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2012 131 394 eurot. Seega on seisuga 31.12.2012 võimalik dividendidena välja maksta 494 294 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

29.06.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	86 136	0	0	0	0	0

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2012. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 86 136 eurot.

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 tütaretevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2012. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Müügitulu	378 518	0
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-96 759	0
Brutokasum (-kahjum)	281 759	0
Turustuskulud	-1 034	0
Üldhalduskulud	-109 638	0
Muud äritulud	7 408	0
Muud ärikulud	-42	0
Äri kasum (kahjum)	178 453	0
Finantstulud ja -kulud	447 235	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	625 688	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	625 688	0

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	29.06.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	233 233	2 500
Nõuded ja ettemaksed	386 921	0
Kokku käibevara	620 154	2 500
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	329 761	0
Nõuded ja ettemaksed	13 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	8 729 606	0
Materiaalne põhivara	1 162	0
Kokku põhivara	22 060 529	0
Kokku varad	22 680 683	2 500
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	236 589	0
Võlad ja ettemaksed	159 699	0
Kokku lühiajalised kohustused	396 288	0
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	12 832 222	0
Võlad ja ettemaksed	73 985	0
Kokku pikaajalised kohustused	12 906 207	0
Kokku kohustused	13 302 495	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500
Ülekurss	8 749 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	625 688	0
Kokku omakapital	9 378 188	2 500
Kokku kohustused ja omakapital	22 680 683	2 500

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	29.06.2012 - 31.12.2012	29.06.2012 - 29.06.2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	178 453	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54	0
Kokku korrigeerimised	54	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-131 309	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	229 405	0
Kokku rahavood äritegevusest	276 603	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 216	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 729 606	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Antud laenud	-13 000 000	0
Laekunud intressid	11	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 733 311	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	13 100 000	0
Makstud intressid	-162 559	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	8 750 000	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 687 441	2 500
Kokku rahavood	230 733	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	230 733	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	233 233	2 500

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.06.2012	2 500	0	0	2 500
29.06.2012	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	625 688	625 688
Emiteeritud osakapital	500	8 749 500	0	8 750 000
31.12.2012	3 000	8 749 500	625 688	9 378 188

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 16.

Ettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on seisuga 31.12.2012 järgmine:

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital: 9 378 188

Tütarettevõtte väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus): -329 761

Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss): 329 761

KOKKU: 9 378 188

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 29.06.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	19.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV7 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

19. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 29.06.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.02.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	19.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	625 688
Kokku	625 688
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	625 388
Kokku	625 688

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	378518	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	A.Lauteri 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee