

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** EFTEN SPV15 OÜ

**registrikood:** 12536622

**tänava nimi:** A. Lauteri tn

**maja number:** 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 5017317

**faks:** +372 6181818

**e-posti aadress:** info@eften.ee

**veebilehe aadress:** www.eften.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	9
Lisa 5 Muud ärikulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Raha	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 11 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

## Tegevusaruanne

EFTEN SPV15 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2016 kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Betooni 4 Tallinnas.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EFTEN SPV15 OÜ 2016. aastal müügitulu 660 574 (2015: 644 462) eurot. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 500 190 (2015: 489 313) eurot.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	660 574	644 462	2
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 593	-7 268	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>647 981</b>	<b>637 194</b>	
Üldhalduskulud	-16 370	-17 408	4
Muud ärikulud	-35 000	-36 000	5
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>596 611</b>	<b>583 786</b>	
Intressitulud	40	28	
Intressikulud	-49 961	-56 001	6
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>546 690</b>	<b>527 813</b>	
Tulumaks	-46 500	-38 500	13
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>500 190</b>	<b>489 313</b>	

## Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	550 922	386 036	7
Nõuded ja ettemaksud	41	28	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>550 963</b>	<b>386 064</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 280 000	7 315 000	8
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>7 280 000</b>	<b>7 315 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>7 830 963</b>	<b>7 701 064</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 240	3 717 287	9
Võlad ja ettemaksud	8 746	9 772	10
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>116 986</b>	<b>3 727 059</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 432 782	0	9
Võlad ja ettemaksud	208 557	215 557	10
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>3 641 339</b>	<b>215 557</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 758 325</b>	<b>3 942 616</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	2 746 500	2 746 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	822 098	518 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 190	489 313	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 072 638</b>	<b>3 758 448</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>7 830 963</b>	<b>7 701 064</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	596 611	583 786	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	35 000	36 000	5,8
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>35 000</b>	<b>36 000</b>	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 026	-5 252	
Laekunud intressid	27	17	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>623 612</b>	<b>614 551</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-176 265	-263 776	9
Makstud intressid	-49 961	-56 630	6
Makstud dividendid	-186 000	-154 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-46 500	-38 500	13
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-458 726</b>	<b>-512 906</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>164 886</b>	<b>101 645</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	386 036	284 391	7
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>164 886</b>	<b>101 645</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	550 922	386 036	7

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2014</b>	3 500	2 746 500	350	672 785	3 423 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	489 313	489 313
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-154 000	-154 000
<b>31.12.2015</b>	3 500	2 746 500	350	1 008 098	3 758 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	500 190	500 190
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-186 000	-186 000
<b>31.12.2016</b>	3 500	2 746 500	350	1 322 288	4 072 638

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisades 12 ja 13.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN SPV15 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksud

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

### 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 õiglasest väärtusest. Õiglasest väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

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

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel 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.

### 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.



**Maksustamine**

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

**Seotud osapooled**

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

EFTEN SPV15 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

**Lisa 2 Müügitulu**

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	660 574	644 462	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>660 574</b>	<b>644 462</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>660 574</b>	<b>644 462</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	660 574	644 462	8
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>660 574</b>	<b>644 462</b>	

**Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu**

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	-5 153	0	
Varakindlustus	-2 220	-2 048	
Maamaks	-5 220	-5 220	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-12 593</b>	<b>-7 268</b>	8

**Lisa 4 Üldhalduskulud**

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-44	-27	
Valitsemisteenus	-21 168	-23 081	14
Edukustasu kohustuse muutus	7 000	7 200	10,14
Konsultatsioonikulud	-2 158	-1 500	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-16 370</b>	<b>-17 408</b>	

## Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-35 000	-36 000	8
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-35 000</b>	<b>-36 000</b>	

## Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-49 961	-56 001
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-49 961</b>	<b>-56 001</b>

## Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	550 922	386 036
<b>Kokku raha</b>	<b>550 922</b>	<b>386 036</b>

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2014</b>	7 351 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-36 000
<b>31.12.2015</b>	7 315 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-35 000
<b>31.12.2016</b>	7 280 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	660 574	644 462
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 593	-7 268

Vt. lisa 2,3,5 ja 9.

Kinnisvara investeeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2015. ja 2016. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2% (2015: 3%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,3% (2015: 8,5%)
- diskontomäär 9,0% (2015: 8,6%).

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 541 022	108 240	3 432 782	0	1,45 % + 3 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2018
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	3 541 022	108 240	3 432 782	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	3 541 022	108 240	3 432 782	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 717 287	3 717 287	0	0	1,45 % + 1 kuu EURIBOR	EUR	17.09.2016
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	3 717 287	3 717 287	0	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	3 717 287	3 717 287	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	7 280 000	7 315 000
<b>Kokku</b>	<b>7 280 000</b>	<b>7 315 000</b>

Vt. lisa 8.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	520	520	0	0	
Maksuvõlad	10 758	10 758	0	0	11
Muud võlad	517	517	0	0	
Intressivõlad	517	517	0	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-3 049	-3 049	0	0	
Edukustasu kohustus	208 557	0	208 557	0	4,14
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>217 303</b>	<b>8 746</b>	<b>208 557</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	10 380	10 380	0	0	11
Muud võlad	517	517	0	0	
Intressivõlad	517	517	0	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-1 125	-1 125	0	0	
Edukustasu kohustus	215 557	0	0	215 557	4,14
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>225 329</b>	<b>9 772</b>	<b>0</b>	<b>215 557</b>	

Ettevõtte lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus EFTEN Capital AS ees summas 208 557 eurot (31.12.2015: 215 557 eurot).

## Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 758	10 380
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10 758</b>	<b>10 380</b>

Vt. lisa 10.

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	186 000	46 500	154 000	38 500
Eesti	186 000	46 500	154 000	38 500
<b>Kokku</b>	186 000	46 500	154 000	38 500

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016.a moodustas 1 322 288 eurot (31.12.2015: 1 008 098 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 264 458 eurot (31.12.2015: 201 620 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 1 057 830 eurot (31.12.2015: 806 478 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.a.

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 557	215 557

### Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaeetevõtja	21 168	23 081

Vt. lisa 4 ja 10.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele

otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV15 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV15 OÜ on ostanud EFTEN Kinnisvarafond AS-It valitsemisteenust.

Juhatusel liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2016.a on edukustasu kohustus AS EFTEN Capital ees 208 557 eurot (31.12.2015: 215 557 eurot).

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

## **Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad**

(eurodes)

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.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

**EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 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

ETTEN SPV15 OÜ osanikule

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV15 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditorsõudeseaduse sätetestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditorsõudeseaduse eetikanoetele.

## Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie 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 auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatus 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 Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Lauri Past  
Vandeauditor, litsents nr 567

Rando Rand  
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2017



## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 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)	822 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 190
<b>Kokku</b>	<b>1 322 288</b>
Jaotamine	
Dividendideks	280 000
<b>Kokku</b>	<b>280 000</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	660574	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3500 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee