

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EFTEN SPV2 OÜ

registrikood: 11936816

tänava/talu nimi, A.Lauteri 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	11
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Muud ärikulud	11
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Raha	12
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Laenukohustused	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV2 OÜ on 100% EFTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ettevõtte omab ärihooneid A.Lauteri 5 ja Narve mnt 59 mis on välja üüritud büroohoonetena. 2012. aastal teeniti renditulu 340 123 (2011: 337 697) eurot.

EFTEN SPV2 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

2013. aastal jätkab EFTEN SPV2 OÜ hoonete välja üürimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	341 426	337 697	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 449	-37 413	3
Brutokasum (-kahjum)	284 977	300 284	
Turustuskulud	-6 942	-2 557	
Üldhalduskulud	-85 141	-34 600	4
Muud äritulud	264 033	114 621	5
Muud ärikulud	-46	-52	6
Ärikasum (kahjum)	456 881	377 696	
Finantstulud ja -kulud	-53 772	-98 510	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	403 109	279 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	403 109	279 186	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	32 374	187 961	8
Nõuded ja ettemaksed	37 654	22 952	9
Kokku käibevara	70 028	210 913	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 431 535	4 013 262	10
Kokku põhivara	4 431 535	4 013 262	
Kokku varad	4 501 563	4 224 175	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	144 883	255 663	11
Võlad ja ettemaksed	29 916	31 242	12
Kokku lühiajalised kohustused	174 799	286 905	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 190 000	2 255 411	11
Võlad ja ettemaksed	62 466	10 670	12
Kokku pikaajalised kohustused	2 252 466	2 266 081	
Kokku kohustused	2 427 265	2 552 986	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	
Ülekurss	1 533 240	1 533 240	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 753	-144 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	403 109	279 186	
Kokku omakapital	2 074 298	1 671 189	14
Kokku kohustused ja omakapital	4 501 563	4 224 175	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	456 881	377 696	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-261 584	-121 292	5
Kokku korrigeerimised	-261 584	-121 292	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 517	3 810	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	44 852	7 227	
Kokku rahavood äritegevusest	238 632	267 441	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-156 420	-47 695	10
Laekunud intressid	13	55	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-156 407	-47 640	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	98 000	2 427 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-275 452	-2 438 124	
Makstud intressid	-60 360	-102 617	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-237 812	-113 741	
Kokku rahavood	-155 587	106 060	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	187 961	81 901	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-155 587	106 060	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 374	187 961	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 196	1 533 240	-144 433	1 392 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	279 186	279 186
31.12.2011	3 196	1 533 240	134 753	1 671 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	403 109	403 109
31.12.2012	3 196	1 533 240	537 862	2 074 298

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV2 OÜ-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti Heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest 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 koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsvarad

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 õiglasest 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.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglase väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse vähenemise tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse vähenemise korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

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 arvutatud 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.

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 väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses.

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.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtte siseseid eksperte. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 01. Jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, 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)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	341 426	337 697
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	341 426	337 697
Kokku müügitulu	341 426	337 697
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	340 123	337 697
Muud tulud	1 303	0
Kokku müügitulu	341 426	337 697

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20 474	-12 285
Haldustegevuse kulud	-35 975	-25 128
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 449	-37 413

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-122	-94
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 200	-10 558
Juhtimisteenus	-30 677	-30 677
Edukustasu muutus	-52 370	7 501
Muud	-772	-772
Kokku üldhalduskulud	-85 141	-34 600

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	261 854	113 791
Trahhid, viivised ja hüvitised	1 360	0
Muud	819	830
Kokku muud äritulud	264 033	114 621

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahhid, viivised ja hüvitised	-46	-52
Kokku muud ärikulud	-46	-52

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	9	60
Intressitulu hoiustelt	9	60
Intressikulud	-53 781	-98 570
Intressikulu laenudelt	-53 781	-98 570
Kokku finantstulud ja -kulud	-53 772	-98 510

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	32 374	187 961
Kokku raha	32 374	187 961

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 084	15 084		
Ostjatelt laekumata arved	15 856	15 856		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-772	-772		
Muud nõuded	7 506	7 506		
Intressinõuded	5	5		
Viitlaekumised	7 501	7 501		
Ettemaksed	362	362		
Tulevaste perioodide kulud	362	362		
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 952	22 952		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	37 285	37 285		
Ostjatelt laekumata arved	37 285	37 285		
Ettemaksed	369	369		
Tulevaste perioodide kulud	369	369		
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 654	37 654		

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	3 851 776
Ostud ja parendused	47 695
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	113 791
31.12.2011	4 013 262
Ostud ja parendused	156 420
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	261 853
31.12.2012	4 431 535

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	340 123	33 697
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	56 449	37 413

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 334 883	144 883	2 190 000		2,06%	EUR	06.09.2016
Pikaajalised laenud kokku	2 334 883	144 883	2 190 000				
Laenukohustused kokku	2 334 883	144 883	2 190 000				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Muud lühiajalised laenud	131 402	131 402					
Lühiajalised võlakirjad kokku	131 402	131 402					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 379 672	124 261	2 255 411		3,059%	EUR	06.09.2016
Pikaajalised laenud kokku	2 379 672	124 261	2 255 411				
Laenukohustused kokku	2 511 074	255 663	2 255 411				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	4 431 535	4 013 262
Kokku	4 431 535	4 013 262

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 863	17 863			
Maksuvõlad	2 970	2 970			
Muud võlad	8 707	8 707			
Intressivõlad	8 646	8 646			
Muud viitvõlad	61	61			
Muud võlad	12 372	1 702	10 670		
Kokku võlad ja ettemaksed	41 912	31 242	10 670		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 974	21 974			
Maksuvõlad	7 077	7 077			13
Muud võlad	865	865			
Intressivõlad	804	804			
Muud viitvõlad	61	61			
Edukustasude kohustus	44 869	0	44 869		
Muud võlad	17 597	0	17 597		
Kokku võlad ja ettemaksed	92 382	29 916	62 466		

Ettevõttel lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügihinna ja soetusväärtuse vahelt 20% investeeringuobjekti müügil. Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 44 869 eurot.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 077	0	2 970
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		7 077		2 970

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 oli 537 862 eurot (31.12.2011: 134 753). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2012 112 951 (31.12.2011: 28 298) eurot. Seega on seisuga 31.12.2012 võimalik dividendidena välja maksta 424 911 (31.12.2011: 106 455) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.		

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	138 792
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 057	0	763	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 678	0	0	0	0	138 792
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 743	0	0	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 678	0				
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 494	0	0	0	0

Juhtkonna liikmetele 2012. aastal tasusid ei arvestatud.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Veebruaris 2013 müüs ettevõtte kinnistu Narva mnt 59, Tallinnas, müügihinnaga 1 070 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 01.01.2012 - 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 SPV2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN SPV2 OÜ 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 arv näitajate 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN SPV2 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 SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 01.01.2012 - 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
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	403 109
Kokku	537 862
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	537 542
Kokku	537 862

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	341426	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	3195 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee