

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EFTEN SPV4 OÜ

registrikood: 11647934

tänava/talu nimi: A.Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@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	10
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Muud ärikulud	11
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Raha	11
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 12 Laenukohustused	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Eften SPV4 OÜ müügitulu oli 2012. aastal 627 901 (2011. aastal 627 895) eurot ning puhaskasumiks kujunes 331 093 (2011.aastal 542 581) eurot, millest -22 867 (2011. aastal 251 015) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV4 OÜ jätkab 2013 aastal Rakvere politsei ja pääste ühishoone haldamist ning uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

2012. aastal ettevõtte juhatusele töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2012	2011
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,25	0,20
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,33	0,25
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,53	0,86
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,05	0,09
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,14
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,23	0,54

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	627 901	627 895	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-81 716	-80 889	3
Brutokasum (-kahjum)	546 185	547 006	
Üldhalduskulud	-16 307	-71 295	4
Muud äritulud	-830	252 675	5
Muud ärikulud	-22 873	-5	6
Ärikasum (kahjum)	506 175	728 381	
Finantstulud ja -kulud	-175 082	-185 800	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	331 093	542 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 093	542 581	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	376 800	119 761	8
Nõuded ja ettemaksed	65 816	188 116	9
Kokku käibevara	442 616	307 877	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 022 822	6 045 689	11
Kokku põhivara	6 022 822	6 045 689	
Kokku varad	6 465 438	6 353 566	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	198 959	198 959	12
Võlad ja ettemaksed	196 077	213 118	13
Kokku lühiajalised kohustused	395 036	412 077	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 251 548	4 450 507	12
Võlad ja ettemaksed	213 573	216 794	13
Kokku pikaajalised kohustused	4 465 121	4 667 301	
Kokku kohustused	4 860 157	5 079 378	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 376	728 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 093	542 581	
Kokku omakapital	1 605 281	1 274 188	
Kokku kohustused ja omakapital	6 465 438	6 353 566	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	506 175	728 381	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	22 867	-251 015	5,6
Kokku korrigeerimised	22 867	-251 015	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	122 301	-41 622	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-68 076	123 762	
Kokku rahavood äritegevusest	583 267	559 506	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-157 666	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-157 666	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-198 959	-198 959	12
Makstud intressid	-127 269	-139 423	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-326 228	-338 382	
Kokku rahavood	257 039	63 458	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	119 761	56 303	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	257 039	63 458	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	376 800	119 761	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	7	729 044	731 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)			542 581	542 581
Muutused reservides		249	-249	0
31.12.2011	2 556	256	1 271 376	1 274 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)			331 093	331 093
31.12.2012	2 556	256	1 602 469	1 605 281

Täpsem informatsioon Ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV4 OÜ 2012. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. 2012.aasta kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel tugineti juhtkonna ekspertarvamusele. 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.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Tulud

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

Tulu kinnisvara müügist 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.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

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)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	627 901	627 895
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	627 901	627 895
Kokku müügitulu	627 901	627 895
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	627 901	610 314
Muu müügitulu	0	17 581
Kokku müügitulu	627 901	627 895

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Alltöövõtutööd	-80 132	-79 292
Riiklikud ja kohalikud maksud	-145	-134
Muud	-1 439	-1 463
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-81 716	-80 889

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 67 093 (2011.a. 65 535) eurot.
- seadmete hoolduskulu 13 039 (2011.a. 13 757) eurot.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-167	-231
Kulud eraldiste moodustamiseks	4 691	-50 321
Muud	-1 019	-931
Juhtimisteenus	-19 812	-19 812
Kokku üldhalduskulud	-16 307	-71 295

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist, 2012.aastal vähendati edukustasu kohustust 4 691 (2011.a. suurendati 50 321) euro võrra.

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	251 015	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	-830	1 660	
Kokku muud äritulud	-830	252 675	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-22 867	0	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	-6	-5	
Kokku muud ärikulud	-22 873	-5	

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-175 082	-185 800
Intressikulu laenudelt	-175 082	-185 800
Kokku finantstulud ja -kulud	-175 082	-185 800

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	376 800	119 761
Kokku raha	376 800	119 761

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 033	12 033		
Ostjatelt laekumata arved	12 033	12 033		
Muud nõuded	174 934	174 934		
Viitlaekumised	174 934	174 934		
Ettemaksed	1 149	1 149		
Tulevaste perioodide kulud	1 149	1 149		
Kokku nõuded ja ettemaksed	188 116	188 116		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 814	14 814		
Ostjatelt laekumata arved	14 814	14 814		
Muud nõuded	50 916	50 916		
Viitlaekumised	50 916	50 916		
Ettemaksed	86	86		
Tulevaste perioodide kulud	86	86		
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 816	65 816		

Viitlaekumised:

Swedbank AS laenulepingu järgsete kohustuste tagatiskonto summas 50 916 (2011.a. 174 934) eurot.

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 781	8 519
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 781	8 519

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	5 637 008
Ostud ja parendused	157 666
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	251 015
31.12.2011	6 045 689
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-22 867
31.12.2012	6 022 822

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	627 901	610 314
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-81 716	-80 889

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	3 564 682	198 959	3 365 723		2,1 %+1 kuu Euribor	EUR	2017	
Pikaajalised laenud kokku	3 564 682	198 959	3 365 723					
Muud laenukohustused								
Laen emattevõtjalt	885 825		885 825		5%	EUR	2014	
Muud laenukohustused kokku	885 825		885 825					15
Laenukohustused kokku	4 450 507	198 959	4 251 548					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	3 763 641	198 959	994 795	2 569 887	2,1 %+1 kuu Euribor	EUR	2017	
Pikaajalised laenud kokku	3 763 641	198 959	994 795	2 569 887				
Muud laenukohustused								
Laen emattevõtjalt	885 825	0	885 825	0	5%	EUR	2014	
Muud laenukohustused kokku	885 825	0	885 825	0				15
Laenukohustused kokku	4 649 466	198 959	1 880 620	2 569 887				

Alates 25.01.2013.a. on Swedbankast võetud laenu intressimääraks 2,1%+6 kuu Euribor.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Friedrich Reinhold Kreutzwaldi 5a, Rakvere ning varaliste õiguste pant Eften SPV4 OÜ ja Riigi Kinnisvara AS vahel sõlmitud üürilepingust tulenevatele nõuetele.

Lisa 13 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	16 774	16 774			
Maksuvõlad	8 519	8 519			10
Muud võlad	335 302	118 508		216 794	
Intressivõlad	118 508	118 508			
Muud viitvõlad	216 794	0		216 794	
Saadud ettemaksed	69 317	69 317			
Muud saadud ettemaksed	69 317	69 317			
Kokku võlad ja ettemaksed	429 912	213 118		216 794	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 445	22 445			
Maksuvõlad	8 781	8 781			10
Muud võlad	378 424	164 851		213 573	
Intressivõlad	164 851	164 851			
Muud viitvõlad	213 573	0		213 573	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 650	196 077		213 573	

Muud viitvõlad:

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 216 513 (2011.a. 221 204) eurot.

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 %.

Diskonteeritud lepingutasu summas -2 940 (2011.a. -4 410) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2012 seisuga 1 602 469 (2011.a. 1 271 376) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 336 519 (2011.a. 266 989) eurot. Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 1 265 950 (2011.a. 1 004 387) 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)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 265 876	1 225 537

2012	Ostud
Emaettevõtja	19 812
2011	Ostud
Emaettevõtja	19 812

Kohustused 31.12.2012 jagunevad järgnevalt:

- laen summas 885 825 (2011.a. 885 825) eurot.
- laenuintress summas 163 538 (2011.a. 118 508) eurot.
- edukustasu reserv 216 513 (2011.a. 221 204) eurot.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõttjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	20.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN SPV4 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN SPV4 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 arvnaõtjate 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 SPV4 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

21. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.02.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	21.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 093
Kokku	1 602 469
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 422 469
Kokku	1 602 469

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	627901	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@eften.ee