

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.02.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

tänavatalu nimi, A. Lauteri tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: Key.Kunman@silikaatgrupp.ee, info@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Turustuskulud	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19

Tegevusaruanne

EFTEN SPV11 põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute tegemine ning üürile andmine.

2013. aastal soetas ettevõtte hotellihoone aadressil Vabaduse väljak 3, Tallinn. 2013.aasta oktoobris alustati hoone täieliku renoveerimisega, tööde lõpuks on planeeritud aprill 2014.

2013. aastal oli ettevõtte müügitulu 71 509 eurot ning kahjumiks kujunes 250 103 eurot.

2014.aastal on plaanis lõpetatada renoveerimistööd ja anda hoone üürile.

Juhatuse liikmetele 2013. aastal töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	466 366	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	73 407	0	3
Varud	2 000	0	4
Kokku käibevara	541 773	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 360 993	0	7
Materiaalne põhivara	16 522	0	8
Kokku põhivara	5 377 515	0	
Kokku varad	5 919 288	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	366 891	0	10
Kokku lühiajalised kohustused	366 891	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 300 000	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 300 000	0	
Kokku kohustused	1 666 891	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 500	2 500	11
Ülekurss	4 498 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 252 397	2 500	
Kokku omakapital	4 252 397	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	5 919 288	2 500	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Müügitulu	71 509	0	12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-26 607	0	13
Brutokasum (-kahjum)	44 902	0	
Turustuskulud	-2 161	0	14
Üldhalduskulud	-178 447	0	15
Muud ärikulud	-100 476	0	17
Äri kasum (kahjum)	-236 182	0	
Intressikulud	-13 945	0	18
Muud finantstulud ja -kulud	24	0	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-250 103	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-250 103	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-236 182	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	104 668	0	8,17
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 643	0	8,17
Kokku korrigeerimised	107 311	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51 985	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-45 984	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-226 840	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 324	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-861 657	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 257 004	0	6
Laekunud intressid	24	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 102 313	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 300 000	0	
Makstud intressid	-6 981	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4 500 000	2 500	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 793 019	2 500	
Kokku rahavood	463 866	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	463 866	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	466 366	2 500	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.02.2013	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-250 103	-250 103
Emiteeritud osakapital	2 000	4 498 000	0	4 500 000
31.12.2013	4 500	4 498 000	-250 103	4 252 397

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 OÜ (edaspidi ka 'emaettevõtte') ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos 'kontsern') 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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.

Kuna aruandeperiood on lühem kui kalendriaasta, siis pole andmed eelmise perioodiga võrreldavad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Eften SPV11 OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted 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.

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

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üürileandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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. 2013.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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 ettevõtte 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 kontsernil 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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. 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.

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 kasumit makstakse välja dividende.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
Arvelduskontod	466 366	2 500
Kokku raha	466 366	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 848	72 848	0	0	5
Ettemaksed	559	559	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	559	559	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 407	73 407	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
Müügiks ostetud kaubad	2 000	0
Inventar	2 000	0
Kokku varud	2 000	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	72 848	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	72 848	0

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	06.02.2013	Omandamine	Muud muutused	31.12.2013
Balotel AS	0	4 100 639	-4 100 639	0
Kokku	0	4 100 639	-4 100 639	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Balotel AS	100	30.04.2013	4 100 639

30.04.2013.a. osteti Balotel AS (registrikood 10285452) aktsiad sõltumatult osapoolelt Scandic Hotels AB. Tehinguga omandati ka Balotel AS-i 100%-ne tütarettevõtte AS Finest Palace (registrikood 10381606).

Omandatud osaluse soetusmaksumus 4 100 639 eurot koosneb:

- tasutud tehingu ostuhind 3 941 000 eurot;
- bilansipäeva seisuga tasumata ostuhind 66 639 eurot (lisa 10);
- ostutehinguga seotud nõustamiskulud 93 000 eurot.

Omandatud netovara õiglane väärtus oli 4 007 639 eurot.

Ostutehingu käigus tasuti lisaks 334 000 eurot tütarettevõtte võlgnevuse eest emaettevõttele.

Perioodil 30.04.2013 - 31.05.2013 on tütarettevõtte konsolideeritud aruannetes kajastatud rida-realt konsolideerituna.

01.05.2013.a. seisuga EFTEN SPV11 OÜ, Balotel AS ja AS Finest Palace ühendati. Ühendavaks ettevõtteks oli EFTEN SPV11 OÜ.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
06.02.2013	0
Ostud ja parendused	1 195 802
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 153 600
Ümberklassifitseerimised	11 591
31.12.2013	5 360 993

	06.02.2013 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	71 509	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 607	

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Esmasel kajastamisel on investeering lisandunud äriühenduse kaudu õiglases väärtuses.

Oktoober 2013.a. alustati hoones rekonstrueerimistööd. Tööde lõppemise tähtajaks on planeeritud aprill 2014.a. Seisuga 31.12.2013.a. on objektile teostatud renoveerimistöid maksumuses 710 802 eurot ja on tasutud tööde ettemaksu 485 000 eurot.

Kuna kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal sõltumatult osapoolelt turuhinnas ning objektile tehtud lisandumised on objekti õiglast väärtust samaväärselt kasvatanud, siis juhtkonna hinnangul väljendab bilansiline väärtus objekti õiglast väärtust.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
06.02.2013				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	48 690	48 690	105 057	153 747
Amortisatsioonikulu	-1 230	-1 230	-5 649	-6 879
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-17 625	-17 625	-80 164	-97 789
Müügid	-16 602	-16 602	-2 364	-18 966
Ümberklassifitseerimised	-11 780	-11 780	-1 811	-13 591
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-9 780	-9 780	-1 811	-11 591
Ümberklassifitseerimine varudega	-2 000	-2 000	0	-2 000
31.12.2013				
Soetusmaksumus	1 453	1 453	15 069	16 522
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 453	1 453	15 069	16 522

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	06.02.2013 - 31.12.2013
Masinad ja seadmed	14 024
Muud masinad ja seadmed	14 024
Muu materiaalne põhivara	2 300
Kokku	16 324

Oktoober 2013.a. alustati kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone rekonstrueerimist. Tööde lõpuks on planeeritud aprill 2014.a. Bilansis arvel olevat põhivara maksumuses 16 522 eurot hoone rekonstrueerimise perioodil ei kasutada ja amortisatsioonikulu ei arvestata.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	1 300 000	0	1 300 000	0	4%	EUR	2015	20
Pikaajalised laenud kokku	1 300 000	0	1 300 000	0				
Laenukohustused kokku	1 300 000	0	1 300 000	0				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	293 288	293 288	0	0	
Muud võlad	6 964	6 964	0	0	
Intressivõlad	6 964	6 964	0	0	20
Võlad väärtpaperitehingust	66 639	66 639	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	366 891	366 891	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
Osakapital	4 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Aruandeaastal suurendati osakapitali 2 000 euro võrra osade nimiväärtuste suurendamisega 1 000 euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks on 4 500 eurot ja osa nimiväärtuseks on 2 250 eurot. Osade nimiväärtust suurendati ülekursiga, mille suurus on 4 498 000 euro. Osade eest tasuti rahalise sissemaksena 4 500 000 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 509	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 509	0
Kokku müügitulu	71 509	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	71 509	0
Kokku müügitulu	71 509	0

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Alltöövõtutööd	-18 303	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 258	0
Kindlustuskulud	-2 046	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-26 607	0

Alltöövõttud:

- hoone hooldus- ja halduskulud

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Reklaam ja reklaamüritused	-2 161	0
Kokku turustuskulud	-2 161	0

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 478	0	
Tööjõukulud	-94 780	0	16
Amortisatsioonikulu	-6 879	0	8
Muud	-7 593	0	
Juhtimisteenus	-66 717	0	
Kokku üldhalduskulud	-178 447	0	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Palgakulu	-70 911	0
Sotsiaalmaksud	-23 869	0
Kokku tööjõukulud	-94 780	0

Tööjõukulud koosnevad tütarettevõtte soetamisel makstud koondamistasudest.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-2 643	0	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	-44	0	
Materiaalse põhivara väärtuse langus	-97 789	0	8
Kokku muud ärikulud	-100 476	0	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Intressikulu laenudelt	-13 945	0
Kokku intressikulud	-13 945	0

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Intressitulud arvelduskontolt	24	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	24	0

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	06.02.2013
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 306 964	0

06.02.2013 - 31.12.2013	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	27 000	1 300 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	49 388	0

Kohustused omanike ees 31.12.2013 jagunevad alljärgnevalt:

- laen summas 1 300 000 eurot
- laenuintress summas 6 964 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 tütarettevõtted);
 - tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	466 366	2 500
Nõuded ja ettemaksed	73 407	0
Varud	2 000	0
Kokku käibevara	541 773	2 500
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	5 360 993	0
Materiaalne põhivara	16 522	0
Kokku põhivara	5 377 515	0
Kokku varad	5 919 288	2 500
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	366 891	0
Kokku lühiajalised kohustused	366 891	0
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 300 000	0
Kokku pikaajalised kohustused	1 300 000	0
Kokku kohustused	1 666 891	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 500	2 500
Ülekurss	4 498 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103	0
Kokku omakapital	4 252 397	2 500
Kokku kohustused ja omakapital	5 919 288	2 500

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Müügitulu	55 139	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-23 543	0
Brutokasum (-kahjum)	31 596	0
Turustuskulud	-1 858	0
Üldhalduskulud	-110 879	0
Muud ärikulud	-100 454	0
Kokku äriksam (-kahjum)	-181 595	0
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-54 587	0
Intressikulud	-13 945	0
Muud finantstulud ja -kulud	24	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-250 103	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103	0

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-181 595	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	97 790	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 643	0
Kokku korrigeerimised	100 433	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 705	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 117	0
Kokku rahavood äritegevusest	-135 984	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 324	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-858 057	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 351 460	0
Laekunud intressid	24	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 193 169	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 300 000	0
Makstud intressid	-6 981	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4 500 000	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 793 019	2 500
Kokku rahavood	463 866	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	463 866	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	466 366	2 500

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.02.2013	2 500	0	0	2 500
06.02.2013	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-250 103	-250 103
Emiteeritud osakapital	2 000	4 498 000	0	4 500 000
31.12.2013	4 500	4 498 000	-250 103	4 252 397

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2014

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 06.02.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	19.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV11 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV11 OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV11 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 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

26. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 06.02.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	26.02.2014
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	26.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103
Kokku	-250 103

Aruandeaasta kahjum katta järmiste perioodide puhaskasumi arvel.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-250 103
Kokku	-250 103

Aruandeaasta kajum summas 250 103 eurot katta järgmiste perioodide puhaskasumi arvel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55139	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Esraven	10175114	Eesti	2250 EUR
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
E-posti aadress	Key.Kunman@silikaatgrupp.ee