

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** EFTEN SPV5 OÜ

**registrikood:** 12208421

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10114

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

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Raha                                      | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                      | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                  | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                           | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                       | 12 |
| Lisa 9 Osakapital                                | 12 |
| Lisa 10 Müügitulu                                | 13 |
| Lisa 11 Muud äritulud                            | 13 |
| Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 13 |
| Lisa 13 Turustuskulud                            | 13 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                           | 14 |
| Lisa 15 Intressikulud                            | 14 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud              | 14 |
| Lisa 17 Tulumaks                                 | 14 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                         | 15 |

## Tegevusaruanne

Eften SPV 5 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 105 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV5 OÜ müügitulu oli 560 681 (2012. aastal 544 155) eurot ning puhaskasumiks kujunes 388 189 (2012. aastal 384 437) eurot, millest 119 047 (2012. aastal 32 754) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV5 OÜ jätkab 2014. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2012.-2013. aastal töötasusid ei makstud.

### Finantsnäitajad

| (31. detsembri seisuga)                                                                                           | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)                                       | 3,06 | 0,91 |
| Omakapital varadest ( <i>omakapital / varad kokku</i> )                                                           | 0,40 | 0,39 |
| Omakapital võlakohustustest ( <i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i> ) | 0,66 | 0,65 |
| Puhaskasumi marginaal ( <i>puhaskasum / müügitulu</i> )                                                           | 0,69 | 0,71 |
| Varade tootlus ( <i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i> )                                                  | 0,06 | 0,06 |
| Varade tulukus ( <i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i> )                                | 0,10 | 0,09 |
| Omakapitali tootlus ( <i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i> )                                             | 0,14 | 0,15 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 711 019          | 187 958          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 750           | 30 124           | 3,4     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>724 769</b>   | <b>218 082</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 421 429        | 6 302 382        | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>6 421 429</b> | <b>6 302 382</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 146 198</b> | <b>6 520 464</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 226 318          | 201 842          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 912           | 38 025           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>237 230</b>   | <b>239 867</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 4 024 322        | 3 688 744        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 48 020           | 23 416           | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>4 072 342</b> | <b>3 712 160</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>4 309 572</b> | <b>3 952 027</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500            | 3 500            | 9       |
| Ülekurss                                     | 2 180 500        | 2 180 500        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 350              | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 264 087          | 0                |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 388 189          | 384 437          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 836 626</b> | <b>2 568 437</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 146 198</b> | <b>6 520 464</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013           | 2012           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 560 681        | 544 155        | 10      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -99 337        | -47 606        | 12      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>461 344</b> | <b>496 549</b> |         |
| Turustuskulud                               | -1 167         | 0              | 13      |
| Üldhalduskulud                              | -74 545        | -51 193        | 14      |
| Muud äritulud                               | 119 358        | 34 891         | 11      |
| Muud ärikulud                               | 0              | -34            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>504 990</b> | <b>480 213</b> |         |
| Intressikulud                               | -84 902        | -95 785        | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 9              | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>420 088</b> | <b>384 437</b> |         |
| Tulumaks                                    | -31 899        | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>388 189</b> | <b>384 437</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013            | 2012              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 504 990         | 480 213           |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                   |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -119 047        | -32 754           | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-119 047</b> | <b>-32 754</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 16 374          | -30 124           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -2 286          | 61 218            |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>400 031</b>  | <b>478 553</b>    |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                   |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | 0               | -6 269 628        |         |
| Laekunud intressid                                    | 0               | 9                 |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>        | <b>-6 269 619</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                   |         |
| Saadud laenud                                         | 573 945         | 4 100 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -214 995        | -202 854          |         |
| Makstud intressid                                     | -84 021         | -102 122          |         |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0               | 2 181 500         |         |
| Makstud dividendid                                    | -120 000        | 0                 |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -31 899         | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>123 030</b>  | <b>5 976 524</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>523 061</b>  | <b>185 458</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 187 958         | 2 500             | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>523 061</b>  | <b>185 458</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 711 019         | 187 958           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 500                       | 0         | 0                            | 0                           | 2 500     |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 384 437                     | 384 437   |
| Emiteeritud osakapital      | 1 000                       | 2 180 500 | 0                            | 0                           | 2 181 500 |
| <b>31.12.2012</b>           | 3 500                       | 2 180 500 | 0                            | 384 437                     | 2 568 437 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 388 189                     | 388 189   |
| Makstud dividendid          | 0                           | 0         | 0                            | -120 000                    | -120 000  |
| Muutused reservides         | 0                           | 0         | 350                          | -350                        | 0         |
| <b>31.12.2013</b>           | 3 500                       | 2 180 500 | 350                          | 652 276                     | 2 836 626 |

Täpsem informatsioon Ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Eften SPV5 OÜ 2013. 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. 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 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 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 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.

### Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest 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, soojuse, 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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 711 019        | 187 958        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>711 019</b> | <b>187 958</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2013    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 966         | 9 966                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 966         | 9 966                            | 0                   | 0           | 4       |
| Ettemaksed                        | 3 784         | 3 784                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 784         | 3 784                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>13 750</b> | <b>13 750</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2012    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 29 981        | 29 981                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 29 981        | 29 981                           | 0                   | 0           | 4       |
| Ettemaksed                        | 143           | 143                              | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 143           | 143                              | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 124</b> | <b>30 124</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2013   | 31.12.2012    | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                       | <b>9 966</b> | <b>29 981</b> |         |
| Ostjatelt laekumata arved                              | 9 966        | 29 981        |         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                      | <b>9 966</b> | <b>29 981</b> | 3       |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded                        |              |               |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded           | 4 348        | 0             |         |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                         | -4 348       | 0             |         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>      |         |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 8 347        | 6 426        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>8 347</b> | <b>6 426</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| Ostud ja parendused                       | 6 269 628 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 32 754    |
| <b>31.12.2012</b>                         | 6 302 382 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 119 047   |
| <b>31.12.2013</b>                         | 6 421 429 |

|                                                 | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 560 681 | 544 105 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -99 337 | -47 606 |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 1,25%-1,75%

Diskontomäär 10,2%

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,0%

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                      |             |             |
| Swedbank                         | 4 250 640  | 226 318                           | 4 024 322              |             | 1,95%+1 k<br>Euribor | EUR         | 2018        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 250 640  | 226 318                           | 4 024 322              |             |                      |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 4 250 640  | 226 318                           | 4 024 322              |             |                      |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |                      |             |             |
|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                      |             |             |
| Swedbank                         | 3 890 586  | 201 842                           | 3 688 744              |             | 1,95%+1 k<br>Euribor | EUR         | 2016        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 890 586  | 201 842                           | 3 688 744              |             |                      |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 3 890 586  | 201 842                           | 3 688 744              |             |                      |             |             |

Swedbanga laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.105, Tallinn.

## Lisa 8 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                | 2 373         | 2 373                             | 0                   | 0             |         |
| Maksuvõlad                       | 8 347         | 8 347                             | 0                   | 0             | 5       |
| Muud võlad                       | 48 020        | 0                                 | 17 660              | 30 360        |         |
| Muud viitvõlad                   | 48 020        | 0                                 | 17 660              | 30 360        | 18      |
| Saadud ettemaksed                | 192           | 192                               | 0                   | 0             |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 192           | 192                               | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>58 932</b> | <b>10 912</b>                     | <b>17 660</b>       | <b>30 360</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2012    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Võlad tarnijatele                | 29 853        | 29 853                            | 0                   | 0            |         |
| Maksuvõlad                       | 6 426         | 6 426                             | 0                   | 0            | 5       |
| Muud võlad                       | 23 639        | 223                               | 16 865              | 6 551        |         |
| Intressivõlad                    | 223           | 223                               | 0                   | 0            |         |
| Muud viitvõlad                   | 23 416        | 0                                 | 16 865              | 6 551        | 18      |
| Saadud ettemaksed                | 1 523         | 1 523                             | 0                   | 0            |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 523         | 1 523                             | 0                   | 0            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>61 441</b> | <b>38 025</b>                     | <b>16 865</b>       | <b>6 551</b> |         |

Muud viitvõlad:

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suurusks 30 360 (2012.a: 6 551) eurot.

Edukustasu arvutakse 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%.

Üürnike tagatisrahad summas 17 660 (2012.a: 16 865) eurot.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 500      | 3 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2013 seisuga 652 276 (31.12.2012: 384 437) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 136 978 (2012.a: 80 732) eurot.

Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 515 298 (2012.a: 303 705) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                              | 2013           | 2012           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes  |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                 |                |                |
| Eesti                                        | 560 681        | 544 155        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>   | <b>560 681</b> | <b>544 155</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>560 681</b> | <b>544 155</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara rendile andmine | 560 681        | 544 105        |
| Muu müügitulu                                | 0              | 50             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>560 681</b> | <b>544 155</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013           | 2012          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 119 047        | 32 754        | 6       |
| Trahhid, viivised ja hüvitised                             | 311            | 210           |         |
| Kindlustushüvitised                                        | 0              | 1 927         |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>119 358</b> | <b>34 891</b> |         |

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2013           | 2012           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Alltöövõtutööd                                         | -93 569        | -42 695        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -3 972         | -3 927         |
| Muud                                                   | -1 796         | -984           |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-99 337</b> | <b>-47 606</b> |

Allvõtetööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 80 681 (2012.a: 42 692) eurot
- ruumide parenduskulud 12 888 (2012.a: 0) eurot

## Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

|                            | 2013          | 2012     |
|----------------------------|---------------|----------|
| Reklaam ja reklaamüritused | -1 167        | 0        |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>-1 167</b> | <b>0</b> |

## Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                           | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -414           | -536           |
| Kulud eraldiste moodustamiseks            | -23 809        | -6 551         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -4 348         | 0              |
| Muud                                      | -2 342         | -474           |
| Juhtimisteenus                            | -43 632        | -43 632        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>               | <b>-74 545</b> | <b>-51 193</b> |

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist, aruandeperioodil moodustati edukustasu kohustus summas 23 809 (2012.a: 6 551) eurot.

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2013           | 2012           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -84 902        | -95 785        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-84 902</b> | <b>-95 785</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013     | 2012     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Intressitulu hoiustelt                   | 0        | 9        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>0</b> | <b>9</b> |

## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2013              |               | 2012              |          |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 120 000           | 31 899        | 0                 | 0        |
| Eesti                      | 120 000           | 31 899        | 0                 | 0        |
| <b>Kokku</b>               | <b>120 000</b>    | <b>31 899</b> | <b>0</b>          | <b>0</b> |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 30 360     | 6 551      |

| 2013                                                                                                                                                    | Ostud  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 44 275 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 1 795  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 167  |
|                                                                                                                                                         |        |
| 2012                                                                                                                                                    | Ostud  |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 43 632 |

Kohustused 31.12.2013 jagunevad alljärgnevalt:  
 - edukustasu reserv 30 360 (2012.a: 6 551) 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 tütarettevõtjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele tasussid ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2014

**EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2013 - 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 SPV5 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV5 OÜ 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 arvnaõtjate 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV5 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

20. veebruar 2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 20.02.2014           |
| URMO KALLAKAS      | Vandeaudiitor      | 20.02.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 264 087        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 388 189        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>652 276</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 69 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 583 276        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>652 276</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 264 087        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 388 189        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>652 276</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 69 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 583 276        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>652 276</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 560681          | 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 | 3500 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu          |
|-----------------|---------------|
| E-posti aadress | info@eften.ee |