

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EfTEN SPV7 OÜ asutati 2012. aasta suvel. Ettevõtte konsolideeritud müügitulu 2013. aastal oli 1 743 975 eurot (2012: 967 662 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 1 659 989 eurot (2012: 625 688 eurot). Ettevõttele kuulub tütaretevõtte EfTEN SPV8 OÜ.

EfTEN SPV7 OÜ soetas 2012. aastal kinnisvarainvesteeringu aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Mustika". 2013. aastal alustati keskuse rekonstrueerimistöödega mis viidi lõpule sama aasta detsembriks.

2014. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)

EfTEN SPV7 OÜ-s on kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 40 312 eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Müügitulu	1 743 975	967 663	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-169 686	-102 312	3
Brutokasum (-kahjum)	1 574 289	865 351	
Turustuskulud	-139 112	-1 034	4
Üldhalduskulud	-439 453	-110 359	5
Muud äritulud	1 007 784	7 408	7
Muud ärikulud	-12	-42	
Ärikasum (kahjum)	2 003 496	761 324	
Intressikulud	-343 507	-135 649	8
Muud finantstulud ja -kulud	0	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 659 989	625 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 989	625 690	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 659 989	625 690	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 019 173	709 070	9
Nõuded ja ettemaksed	517 036	250 713	10
Kokku käibevara	1 536 209	959 783	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	31 388 873	21 738 431	12
Materiaalne põhivara	2 423	1 162	13
Kokku põhivara	31 391 296	21 739 593	
Kokku varad	32 927 505	22 699 376	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 590 218	236 589	14
Võlad ja ettemaksed	392 034	178 390	15
Kokku lühiajalised kohustused	6 982 252	414 979	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 486 784	12 832 222	14
Võlad ja ettemaksed	420 290	73 985	15
Kokku pikaajalised kohustused	14 907 074	12 906 207	
Kokku kohustused	21 889 326	13 321 186	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	17
Ülekurss	8 749 500	8 749 500	
Kohustuslik reservkapital	300	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	625 390	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 989	625 690	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 038 179	9 378 190	
Kokku omakapital	11 038 179	9 378 190	
Kokku kohustused ja omakapital	32 927 505	22 699 376	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 003 496	761 324	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 007 509	54	12
Muud korrigeerimised	203 660	0	5
Kokku korrigeerimised	-803 849	54	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-211 344	-232 020	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 542	229 403	
Kokku rahavood äritegevusest	1 007 845	758 761	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 536	-1 216	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 413 680	-21 738 431	12
Laekunud intressid	0	15	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 415 216	-21 739 632	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 000 000	13 100 000	
Makstud intressid	-282 526	-162 559	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	8 750 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 717 474	21 687 441	
Kokku rahavood	310 103	706 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	709 070	2 500	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	310 103	706 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 019 173	709 070	9

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.06.2012	2 500	0	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	625 690	625 690
Emiteeritud osakapital	500	8 749 500	0	0	8 750 000
31.12.2012	3 000	8 749 500	0	625 690	9 378 190
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	3 000	8 749 500	0	625 690	9 378 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 659 989	1 659 989
Muutused reservides	0	0	300	-300	0
31.12.2013	3 000	8 749 500	300	2 285 379	11 038 179

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN SPV7 OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte 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.

Tütarettevõtte kasutab oma aruande 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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 20) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglases väärtuses kajastatud finantsvarale. Tütarettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tütarettevõtte vastu.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Nõuded teiste osapoolte vastu

Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kontsern, kuhu EFTEN SPV7 OÜ kuulub, hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses kasutades fondivalitseja poolt 14.01.2009 kehtestatud kinnisvarahindamise eeskirju. Kinnisasja hindamisel lähtutakse Eestis kehtestatud hindamisstandarditest EVS 875-1:2005, EVS 875-2:2005, EVS 875-3:2005, EVS 875-4:2005, EVS 875-5:2005, EVS 875-6:2006, EVS 875-7:2006, EVS 875-8:2007 ja EVS 875-9:2007.

Kinnisvarainvesteeringuid hindab fondivalitseja üldkoosolek. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. 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.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 640 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 640 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Soetamise järel kajastatakse materiaalset põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 640

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

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). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel). Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud omakapitali aruandes.

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 Müügitulu

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 743 975	967 663
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 743 975	967 663
Kokku müügitulu	1 743 975	967 663
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 655 862	907 457
Muu haldustegevuse tulu	88 113	60 206
Kokku müügitulu	1 743 975	967 663

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Tööjõukulud	-19 333	-8 460
Amortisatsioonikulu	-275	-54
Üüripindade remont ja hooldus	-110 282	-68 643
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-17 326	-13 990
Muud haldustegevuse kulud	-22 470	-11 165
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-169 686	-102 312

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Üürilepingute vahendustasud	-97 212	0
Muud turustuskulud	-41 900	-1 034
Kokku turustuskulud	-139 112	-1 034

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Mitmesugused bürookulud	-4 149	-3 657
Tööjõukulud	-20 979	-9 452
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-23 459	-11 114
Valitsemistasu	-189 309	-86 136
Edukustasu muutus	-201 557	0
Kokku üldhalduskulud	-439 453	-110 359

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Palgakulu	-30 125	-13 328
Sotsiaalmaksud	-10 187	-4 583
Kokku tööjõukulud	-40 312	-17 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 007 784	0	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	7 408	
Kokku muud äritulud	1 007 784	7 408	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Intressikulu laenudelt	-343 507	-135 649
Kokku intressikulud	-343 507	-135 649

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	1 019 173	709 070
Kokku raha	1 019 173	709 070

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	149 465	149 465	0	0
Ostjatelt laekumata arved	151 760	151 760	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 295	-2 295	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	334 066	334 066		
Ettemaksed	2 076	2 076	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 076	2 076	0	0
Viitlaekumised	15 996	15 996	0	0
Muud nõuded	15 433	15 433	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	517 036	517 036	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	241 935	241 935	0	0
Ostjatelt laekumata arved	255 925	255 925	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 990	-13 990	0	0
Ettemaksed	758	758	0	0
Tulevaste perioodide kulud	758	758	0	0
Viitlaekumised	7 225	7 225	0	0
Muud nõuded	795	795	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 713	250 713	0	0

Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürileandmine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2500 eurot.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
29.06.2012	0
Ostud ja parendused	21 738 431
31.12.2012	21 738 431
Ostud ja parendused	8 413 680
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 007 784
Muud muutused	228 978
31.12.2013	31 388 873

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 655 862	907 457
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-169 686	-102 312

Kinnisvarainvesteeringule aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn kinnistule(reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest(reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek.

Muud muutused sisaldavad ostjate tasumata arveid summas 228 978 eurot.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Hinnangus on kasutatud diskontomäära 10,2%, kapitalisatsioonimäära 8,0% ning lepingutest tulenevat üüritulu tõusu.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
29.06.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 216	1 216
Amortisatsioonikulu	-54	-54
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 216	1 216
Akumuleeritud kulum	-54	-54
Jääkmaksumus	1 162	1 162
Ostud ja parendused	1 536	1 536
Amortisatsioonikulu	-275	-275
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 752	2 752
Akumuleeritud kulum	-329	-329
Jääkmaksumus	2 423	2 423

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	6 000 000	6 000 000			5%	EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	6 000 000	6 000 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 077 002	590 218	14 486 784	0	1 kuu EURIBOR+1,85%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	15 077 002	590 218	14 486 784				
Laenukohustused kokku	21 077 002	6 590 218	14 486 784				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	13 068 811	236 589	12 832 222	0	1 kuu EURIBOR+1,85%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	13 068 811	236 589	12 832 222	0			
Laenukohustused kokku	13 068 811	236 589	12 832 222	0			

2013. aastal saadi pangalaenu 2 000 000 eurot. Pangalaenu intressimäär on 1,85%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2015. aastal. Seisuga 31.12.2013 on lepingujärgsest laenulimiidist välja võtmata 2 400 000 eurot. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpotek aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuvale kinnistule reg. nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801.

Omanikulaen 6 000 000 eurot kannab intressimäära 5% aastas ning tagastatakse 2014. aastal (vt. ka lisa 18).

Lisa 15 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	298 939	298 939	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 748	3 748	0	0	
Maksuvõlad	22 575	22 575	0	0	16
Muud võlad	62 210	62 210	0	0	
Intressivõlad	57 074	57 074	0	0	
Muud viitvõlad	5 136	5 136	0	0	
Saadud ettemaksed	4 562	4 562	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	180	180	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 382	4 382	0	0	
Üürnike tagatisrahad	218 733	0	174 618	44 115	
Edukustasu kohustus	201 557	0	0	201 557	
Kokku võlad ja ettemaksed	812 324	392 034	174 618	245 672	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	112 425	112 425	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 716	2 716	0	0	
Maksuvõlad	28 521	28 521	0	0	
Intressivõlad	4 279	4 279	0	0	
Üürnike tagatisrahad	104 434	30 449	73 985	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	252 375	178 390	73 985	0	

Seisuga 31.12.2013 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 52 562 eurot (2013: 0 eurot)(vt. ka lisa 18)

Kontsernil lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus summas 201 557 eurot (31.12.2012: 0 eurot). (vt. ka lisa 18)

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	334 066	18 864	0	25 960
Üksikisiku tulumaks	0	1 170	0	820
Erisoodustuse tulumaks	0	190	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 094	0	1 529
Kohustuslik kogumispension	0	126	0	92
Töötuskindlustusmaksed	0	131	0	120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	334 066	22 575	0	28 521

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapitali suurus seisuga 3 000 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 3 000 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 12 000 euroni.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 052 562	0	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	201 557	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	189 309	0	0	0	6 000 000	0
29.06.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	86 136	0	0	0	0	0

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2013. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 189 309(2012: 86 136 eurot).

Kohustused 31.12.2013 jagunevad järgnevalt:

- omanikulaen summas 6 000 000 eurot
- laenuintress summas 52 562 eurot
- edukustasu reserv summas 201 557

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2013. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 805 449	494 295
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	479 930	131 395
Kokku tingimuslikud kohustused	2 285 379	625 690

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 on 2 285 379 eurot (31.12.2012: 625 690 eurot). Maksimalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2013, on 479 930 eurot (31.12.2012: 131 395 eurot). Seega on seisuga 31.12.2013 võimalik dividendidena välja maksta 1 805 449 eurot (31.12.2012: 494 295 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.

Pooleliolevad kohtuasjad

EFTEN SPV7 OÜ ning üürniku OÜ Rest Art Group vahel on seisuga 31.12.2013 pooleli kohtuvaidlus. Kohtuvaidluses on OÜ Rest Art Group esitanud Kontserni tütaretevõtte vastu mittevavalise hagi üürilepingu ülesütlemise tühisuse tuvastamiseks ning hagi kahjuhüvitise nõudes seoses üürileandja pandiõiguse teostamisega, hagi hinnaga 267 000 eurot, millist nõuet peab ettevõtte juhtkond alusetuks. Nimetatud vaidlus tuleneb EFTEN SPV7 OÜ endise üürniku poolt lepingu rikkumisest ning lepingu rikkumise tagajärjel üürniku varade arestimise õiguslikest tagajärgedest.

Eelkirjeldatud rahalise nõude kohtuvaidlus on seisuga 31.12.2013 algfaasis (kostjalt ei ole veel vastest nõutud).

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Müügitulu	504 945	378 518
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-133 390	-96 759
Brutokasum (-kahjum)	371 555	281 759
Turustuskulud	-139 112	-1 034
Üldhalduskulud	-236 372	-109 636
Muud äritulud	0	7 408
Muud ärikulud	-10 526	-42
Kokku ärikasum (-kahjum)	-14 455	178 455
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 500 514	327 262
Intressikulud	-343 507	-135 649
Muud finantstulud ja -kulud	515 336	255 622
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 657 888	625 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 657 888	625 690

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	327 311	233 233
Nõuded ja ettemaksed	691 943	386 922
Kokku käibevara	1 019 254	620 155
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 830 276	329 762
Nõuded ja ettemaksed	12 500 000	13 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	17 361 750	8 729 606
Materiaalne põhivara	2 423	1 162
Kokku põhivara	31 694 449	22 060 530
Kokku varad	32 713 703	22 680 685
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	6 590 218	236 589
Võlad ja ettemaksed	381 890	159 699
Kokku lühiajalised kohustused	6 972 108	396 288
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	14 486 784	12 832 222
Võlad ja ettemaksed	218 733	73 985
Kokku pikaajalised kohustused	14 705 517	12 906 207
Kokku kohustused	21 677 625	13 302 495
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	8 749 500	8 749 500
Kohustuslik reservkapital	300	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	625 390	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 657 888	625 690
Kokku omakapital	11 036 078	9 378 190
Kokku kohustused ja omakapital	32 713 703	22 680 685

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	29.06.2012 - 31.12.2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-14 455	178 455
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 789	54
Kokku korrigeerimised	10 789	54
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-270 677	-131 309
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	92 441	229 403
Kokku rahavood äritegevusest	-181 902	276 603
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 536	-1 216
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 413 680	-8 729 606
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	0	-13 000 000
Antud laenude tagasimaksed	500 000	0
Laekunud intressid	473 722	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 441 494	-21 733 311
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 000 000	13 100 000
Makstud intressid	-282 526	-162 559
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	8 750 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 717 474	21 687 441
Kokku rahavood	94 078	230 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	233 233	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	94 078	230 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	327 311	233 233

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.06.2012	2 500	0	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	625 688	625 688
Emiteeritud osakapital	500	8 749 500	0	0	8 750 000
31.12.2012	3 000	8 749 500	0	625 688	9 378 188
Vigade parandamise mõju				2	2
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	3 000	8 749 500	0	625 690	9 378 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 657 888	1 657 888
Muutused reservides	0	0	300	-300	0
31.12.2013	3 000	8 749 500	300	2 283 278	11 036 078

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisa 17.

Ettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriaseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on seisuga 31.12.2013 järgmine:

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital: 11 036 078 eurot

Tütarettevõtte väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus): -1 830 276 eurot

Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss): 1 830 276 eurot

KOKKU: 11 038 178 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2014

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	20.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV7 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV7 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 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 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 SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	625 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 989
Kokku	2 285 379
Jaotamine	
Dividendideks	573 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 712 379
Kokku	2 285 379

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	625 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 659 989
Kokku	2 285 379
Jaotamine	
Dividendideks	573 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 712 379
Kokku	2 285 379

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	504945	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	3000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee