

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EFTEN SPV4 OÜ

registrikood: 11647934

tänava/talu nimi, A.Lauteri 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Turustuskulud	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Eften SPV4 OÜ tegeleb Rakvere politsei ja pääste ühishoone (Kreutzwaldi 5a, Rakvere) haldamise ja rendile andmisega.

Eften SPV4 OÜ müügitulu oli 2014. aastal 643 842 (2013. aastal 639 612) eurot ning puhaskasumiks kujunes 677 209 (2013. aastal 401 072) eurot, millest 364 329 (2013. aastal 73 849) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV4 OÜ jätkab 2015. aastal Rakvere politsei ja pääste ühishoone haldamist ning uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

2013.-2014. aastal ettevõtte juhatusele töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,16	0,86
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,35	0,26
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,58	0,34
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,05	0,63
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,06
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,15	0,10
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,32	0,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	259 110	1 043 190	2
Nõuded ja ettemaksed	178	387	3
Kokku käibevara	259 288	1 043 577	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 461 000	6 096 671	5
Kokku põhivara	6 461 000	6 096 671	
Kokku varad	6 720 288	7 140 248	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	205 381	1 090 663	6
Võlad ja ettemaksed	18 355	128 589	7
Kokku lühiajalised kohustused	223 736	1 219 252	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 840 841	3 863 360	6
Võlad ja ettemaksed	304 149	231 283	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 144 990	4 094 643	
Kokku kohustused	4 368 726	5 313 895	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 671 541	1 422 469	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 209	401 072	
Kokku omakapital	2 351 562	1 826 353	
Kokku kohustused ja omakapital	6 720 288	7 140 248	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	643 842	639 612	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-86 814	-87 018	11
Brutokasum (-kahjum)	557 028	552 594	
Turustuskulud	-5 000	-5 000	12
Üldhalduskulud	-90 024	-36 815	13
Muud äritulud	364 329	73 849	10
Ärikasum (kahjum)	826 333	584 628	
Intressikulud	-108 719	-135 708	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	717 614	448 920	
Tulumaks	-40 405	-47 848	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 209	401 072	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	826 333	584 628	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-364 329	-73 849	5,10
Kokku korrigeerimised	-364 329	-73 849	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	209	65 429	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	73 562	-1 094	7
Kokku rahavood äritegevusest	535 775	575 114	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	701 378	
Saadud laenude tagasimaksed	-908 344	-195 734	6
Makstud intressid	-219 106	-186 520	
Makstud dividendid	-152 000	-180 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-40 405	-47 848	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 319 855	91 276	
Kokku rahavood	-784 080	666 390	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 043 190	376 800	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-784 080	666 390	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	259 110	1 043 190	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	1 602 469	1 605 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	401 072	401 072
Makstud dividendid	0	0	-180 000	-180 000
31.12.2013	2 556	256	1 823 541	1 826 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	677 209	677 209
Makstud dividendid	0	0	-152 000	-152 000
31.12.2014	2 556	256	2 348 750	2 351 562

Täpsem informatsioon Ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 8 ja lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV4 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2014. 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 aastaaruanne koostatakse eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	259 110	1 043 190
Kokku raha	259 110	1 043 190

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	178	178	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	178	178	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	214	214	0	0
Ettemaksed	173	173	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	387	387	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 909	8 927
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 909	8 927

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	6 022 822
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	73 849
31.12.2013	6 096 671
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	364 329
31.12.2014	6 461 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	643 842	639 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-86 814	-87 018

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

Renditulu kasv aastas 1,2%
 Diskontomäär 9,3%
 Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,5%

Õiglase väärtuse määramisel on 2014. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors), 2013. aastal hindas õiglast väärtust ettevõttesisene ekspert.

Vt. ka lisa 9, 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	3 861 775	205 381	3 656 394	0	2,1 % +1 kuu Euribor	EUR	2017	
Omanikulaen	184 447	0	184 447	0	5%	EUR	2016	16
Pikaajalised laenud kokku	4 046 222	205 381	3 840 841	0				
Laenukohustused kokku	4 046 222	205 381	3 840 841	0				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	885 825	885 825			5%	EUR	2014	16
Lühiajalised laenud kokku	885 825	885 825						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	4 068 198	204 838	3 863 360	0	2,1 % +1 kuu Euribor	EUR	2017	
Pikaajalised laenud kokku	4 068 198	204 838	3 863 360	0				
Laenukohustused kokku	4 954 023	1 090 663	3 863 360	0				

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

2014.aastal maksti tagasi emettevõtte laenu 701 378 eurot ja tasumata laenujäägi osas pikendati laenulepingut.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1585 (2013: 2128) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 850	7 850	0	0	
Maksuvõlad	8 909	8 909	0	0	4
Muud võlad	305 745	1 596	0	304 149	
Intressivõlad	1 596	1 596	0	0	
Muud viitvõlad	304 149	0	0	304 149	16
Kokku võlad ja ettemaksed	322 504	18 355	0	304 149	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 136	7 136	0	0	
Maksuvõlad	8 927	8 927	0	0	4
Muud võlad	343 809	112 526	0	231 283	
Intressivõlad	112 526	112 526	0	0	
Muud viitvõlad	231 283	0	0	231 283	16
Kokku võlad ja ettemaksed	359 872	128 589	0	231 283	

Muud viitvõlad:

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 304 149 (2013.a. 231 283) eurot.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal.

Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2014 seisuga 2 348 750 (2013.a. 1 823 541) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 469 750 (2013.a. 382 944) eurot. Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 1 879 000 (2013.a. 1 440 597) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	643 842	639 612	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	643 842	639 612	
Kokku müügitulu	643 842	639 612	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	643 842	639 612	5
Kokku müügitulu	643 842	639 612	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	364 329	73 849	5
Kokku muud äritulud	364 329	73 849	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-84 582	-85 245	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-148	-149	
Muud	-2 084	-1 624	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-86 814	-87 018	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 68 963 (2013.a. 71 867) eurot.
- seadmete hoolduskulu 15 619 (2013.a. 13 378) eurot.

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Reklaam ja reklaamüritused	5 000	5 000
Kokku turustuskulud	5 000	5 000

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-369	-170	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-72 866	-14 770	7, 16
Muud	-1 237	-2 062	
Juhtimisteenus	-15 552	-19 813	16
Kokku üldhalduskulud	-90 024	-36 815	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2014.aastal suurendati edukustasu kohustust 72 866 (2013.a. suurendati 14 770) euro võrra.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-108 719	-135 708
Kokku intressikulud	-108 719	-135 708

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	152 000	40 405	180 000	47 848
Eesti	152 000	40 405	180 000	47 848
Kokku	152 000	40 405	180 000	47 848

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	184 447	996 769
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 149	231 283

2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	15 552	-701 378
2013	Ostud	
Emaettevõtja		20 455

Kohustused 31.12.2014 jagunevad järgnevalt:

- laen summas 184 447 (2013.a. 885 825) eurot (vt. lisa 6)
 - laenuintressi kohustus summas 0 (2013.a. 110 944) eurot; 2014.a. arvestati emaettevõtte laenult intresse 17 533 (2013.a. 44 906) eurot.
 - edukustasu reserv 304 149 (2013.a. 231 283) eurot (vt. lisa 7 ja 13)
- Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 13)
- Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2013. ja 2014. aastal puudusid.

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.

Juhatusel liikmetele 2013. ja 2014. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2015

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV4 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV4 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	23.02.2015
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 671 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 209
Kokku	2 348 750

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 671 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 209
Kokku	2 348 750
Jaotamine	
Dividendideks	152 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 196 750
Kokku	2 348 750

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	643842	100.00%	Jah

Sidevahendid

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