

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

tänava/talu nimi, A.Lauteri tn 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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
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 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Eften SPV5 OÜ 2014. aasta müügitulu oli 557 736 (2013. aastal 560 681) eurot ning puhaskasumiks kujunes 408 056 (2013. aastal 388 189) eurot, millest 152 571 (2013. aastal 119 047) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV5 OÜ jätkab 2015. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2013.-2014. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	2,97	3,06
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,44	0,40
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,79	0,66
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,73	0,69
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,06	0,06
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,10
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,14	0,14

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	695 608	711 019	2
Nõuded ja ettemaksed	13 742	13 750	3
Kokku käibevara	709 350	724 769	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 574 000	6 421 429	6
Kokku põhivara	6 574 000	6 421 429	
Kokku varad	7 283 350	7 146 198	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	232 421	226 318	7
Võlad ja ettemaksed	6 001	10 912	8
Kokku lühiajalised kohustused	238 422	237 230	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 787 614	4 024 322	7
Võlad ja ettemaksed	81 632	48 020	8
Kokku pikaajalised kohustused	3 869 246	4 072 342	
Kokku kohustused	4 107 668	4 309 572	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	9
Ülekurss	2 180 500	2 180 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	583 276	264 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	408 056	388 189	
Kokku omakapital	3 175 682	2 836 626	
Kokku kohustused ja omakapital	7 283 350	7 146 198	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	557 736	560 681	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-116 296	-99 337	12
Brutokasum (-kahjum)	441 440	461 344	
Turustuskulud	-1 618	-1 167	13
Üldhalduskulud	-76 887	-74 545	14
Muud äritulud	153 190	119 358	11
Ärikasum (kahjum)	516 125	504 990	
Intressikulud	-89 727	-84 902	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	426 398	420 088	
Tulumaks	-18 342	-31 899	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	408 056	388 189	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	516 125	504 990	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-152 571	-119 047	6,11
Kokku korrigeerimised	-152 571	-119 047	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	16 374	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 261	-2 286	8
Kokku rahavood äritegevusest	391 823	400 031	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	573 945	
Saadud laenude tagasimaksed	-231 774	-214 995	7
Makstud intressid	-88 118	-84 021	
Makstud dividendid	-69 000	-120 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-18 342	-31 899	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-407 234	123 030	
Kokku rahavood	-15 411	523 061	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	711 019	187 958	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 411	523 061	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	695 608	711 019	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	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
31.12.2013	3 500	2 180 500	350	652 276	2 836 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	408 056	408 056
Makstud dividendid	0	0	0	-69 000	-69 000
31.12.2014	3 500	2 180 500	350	991 332	3 175 682

Täpsem informatsioon Ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 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 ajastatakse 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	695 608	711 019
Kokku raha	695 608	711 019

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 315	8 315	0	0	4
Ettemaksed	5 427	5 427	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 742	13 742	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 966	9 966	0	0	4
Ettemaksed	3 784	3 784	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 750	13 750	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	8 315	9 966	3
Ostjatelt laekumata arved	8 315	9 966	
Kokku nõuded ostjate vastu	8 315	9 966	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	4 348	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	-4 348	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 369	8 347
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 369	8 347

Vt. ka lisa 8.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	6 302 382
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	119 047
31.12.2013	6 421 429
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	152 571
31.12.2014	6 574 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	557 736	560 681
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-116 296	-99 337

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

Renditulu kasv aastas 2,5%

Diskontomäär 9,3%

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,0%

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

Vt. ka lisa 10, 11 ja 12.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	4 020 035	232 421	3 787 614	0	1,95%+1 k Euribor	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	4 020 035	232 421	3 787 614	0			
Laenukohustused kokku	4 020 035	232 421	3 787 614	0			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	4 250 640	226 318	4 024 322	0	1,95%+1 k Euribor	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	4 250 640	226 318	4 024 322	0			
Laenukohustused kokku	4 250 640	226 318	4 024 322	0			

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

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4287 (2013: 5456) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	5 369	5 369	0	0	5
Muud võlad	82 072	440	20 758	60 874	
Intressivõlad	440	440	0	0	
Muud viitvõlad	81 632	0	20 758	60 874	17
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	87 633	6 001	20 758	60 874	

	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	17
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 932	10 912	17 660	30 360	

Muud viitvõlad:

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 60 874 (2013.a: 30 360) eurot (vt. ka lisa 14).

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 20 758 (2013.a: 17 660) eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2014 seisuga 991 332 (31.12.2013: 652 276) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 198 266 (2013.a: 136 978) eurot.

Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 793 066 (2013.a: 515 298) 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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	557 736	560 681	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	557 736	560 681	
Kokku müügitulu	557 736	560 681	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	557 736	560 681	6
Kokku müügitulu	557 736	560 681	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	152 571	119 047	6
Traavid, viivised ja hüvitised	619	311	
Kokku muud äritulud	153 190	119 358	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-109 346	-93 569	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 980	-3 972	
Kindlustuskulud	-2 970	-1 787	
Muud	0	-9	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-116 296	-99 337	6

Allvõtutööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 35 237 (2013.a: 80 681) eurot
- ruumide parenduskulud 74 109 (2013.a: 12 888) eurot

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Vahendustasud	-1 618	-1 167	17
Kokku turustuskulud	-1 618	-1 167	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-172	-414	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-30 514	-23 809	8, 17
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 348	
Muud	-1 345	-2 342	
Juhtimisteenus	-44 856	-43 632	17
Kokku üldhalduskulud	-76 887	-74 545	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist, aruandeperioodil suurendati edukustasu kohustust summas 30 514 (2013.a: 23 809) eurot.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-89 727	-84 902
Kokku intressikulud	-89 727	-84 902

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	69 000	18 342	120 000	31 899
Eesti	69 000	18 342	120 000	31 899
Kokku	69 000	18 342	120 000	31 899

Lisa 17 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
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 874	30 360

2014	Ostud
Emaettevõtja	44 856
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 618
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

Kohustused 31.12.2014 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 60 874 (2013.a: 30 360) eurot (vt. lisa 8)

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14)

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 äriolulistele 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 18 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 SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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 SPV5 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV5 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 SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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)	583 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	408 056
Kokku	991 332

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	583 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	408 056
Kokku	991 332
Jaotamine	
Dividendideks	47 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	944 332
Kokku	991 332

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	557736	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3500 EUR

Sidevahendid

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