

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

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: Key.Kunman@silikaatgrupp.ee, 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 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

EfTEN SPV11 OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute tegemine ning üürile andmine.

2013. aastal soetas ettevõtte hotellihoone aadressil Vabaduse väljak 3, Tallinn. 2013.aasta oktoobrist 2014. aasta juunini toimusid hoones renoveerimistööd. Juunis anti täielikult renoveeritud hoone üürile ja hotell avas taas ukse külastajatele.

2014. aastal oli ettevõtte müügitulu 229 865 (2013. aastal 71 509) eurot ning kahjumiks kujunes 1 338 871 (2013. aastal kahjum 250 103) eurot, millest 1 156 642 eurot moodustas kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EfTEN SPV11 OÜ jätkab 2015. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	173 402	466 366	2
Nõuded ja ettemaksed	47 480	73 407	3
Varud	0	2 000	4
Kokku käibevara	220 882	541 773	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 800 000	5 360 993	6
Materiaalne põhivara	0	16 522	7
Kokku põhivara	9 800 000	5 377 515	
Kokku varad	10 020 882	5 919 288	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	85 250	0	8
Võlad ja ettemaksed	80 440	366 891	9
Kokku lühiajalised kohustused	165 690	366 891	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 891 666	1 300 000	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 891 666	1 300 000	
Kokku kohustused	5 057 356	1 666 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 054 500	4 500	10
Ülekurss	4 498 000	4 498 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-250 103	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 338 871	-250 103	
Kokku omakapital	4 963 526	4 252 397	
Kokku kohustused ja omakapital	10 020 882	5 919 288	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	229 865	71 509	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 121	-26 607	12
Brutokasum (-kahjum)	212 744	44 902	
Turustuskulud	0	-2 161	
Üldhalduskulud	-202 228	-178 447	13
Muud ärikulud	-1 156 722	-100 476	14
Ärikasum (kahjum)	-1 146 206	-236 182	
Intressikulud	-192 686	-13 945	15
Muud finantstulud ja -kulud	21	24	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 338 871	-250 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 338 871	-250 103	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 146 206	-236 182	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	80	104 668	7,14
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	2 643	
Muud korrigeerimised	1 156 642	0	6,14
Kokku korrigeerimised	1 156 722	107 311	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 927	-51 985	3
Varude muutus	2 000	0	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-37 598	-45 984	
Kokku rahavood äritegevusest	845	-226 840	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	16 324	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 823 953	-861 657	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 257 004	
Laekunud intressid	21	24	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 823 932	-5 102 313	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 550 000	1 300 000	8,17
Saadud laenude tagasimaksed	-4 808 334	0	8,17
Makstud intressid	-211 543	-6 981	8,9,15
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	4 500 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 530 123	5 793 019	
Kokku rahavood	-292 964	463 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	466 366	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-292 964	463 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	173 402	466 366	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.02.2013	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-250 103	-250 103
Emiteeritud osakapital	2 000	4 498 000	0	4 500 000
31.12.2013	4 500	4 498 000	-250 103	4 252 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 338 871	-1 338 871
Emiteeritud osakapital	2 050 000	0	0	2 050 000
31.12.2014	2 054 500	4 498 000	-1 588 974	4 963 526

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 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 on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassasolevat 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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

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 õiglates 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	173 402	466 366
Kokku raha	173 402	466 366

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	47 322	47 322	0	0	
Ettemaksed	158	158	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 480	47 480	0	0	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 848	72 848	0	0	5
Ettemaksed	559	559	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 407	73 407	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	0	2 000
Kokku varud	0	2 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	6 972	72 848
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 972	72 848

Vt. ka lisa 3 ja 9.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
06.02.2013	0
Ostud ja parendused	1 195 802
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 153 600
Ümberklassifitseerimised	11 591
31.12.2013	5 360 993
Ostud ja parendused	5 579 207
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 156 642
Ümberklassifitseerimised	16 442
31.12.2014	9 800 000

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	229 865	71 509
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 121	-26 607

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Oktoober 2013.a. kuni juuni 2014.a. teostati hoones rekonstrueerimistööd. Juunis 2014.a. avas hotell taas ukseid külastajatele.

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

Renditulu kasv aastas 3%

Diskontomäär 7,55%

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0%

Õiglase väärtuse määramisel on 2014. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors), 2013. aastal

hindas õiglast väärtust ettevõttesisene ekspert.

Vt. ka lisa 7, 11, 12 ja 14.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 453	15 069	16 522
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 453	15 069	16 522
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-80	-80
Ümberklassifitseerimised	-1 453	-14 989	-16 442
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Oktoober 2013.a. alustati kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone rekonstrueerimist. Bilansis arvel olevat põhivara maksumuses 16 522 eurot hoone rekonstrueerimise perioodil ei kasutatud ja amortisatsioonikulu ei arvestatud. Hotellihoone käikuandmisel klassifitseeriti põhivara maksumuses 16 442 eurot ümber kinnisvarainvesteeringuks (vt. lisa 6) ja põhivara maksumuses 80 eurot (vt. ka lisa 14) kanti kasutuskõlbmatu varana kuludesse.

Lisa 8 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								
Danske Bank A/S	4 976 916	85 250	4 891 666	0	1,35%+1k Euribor	EUR	2019	
Pikaajalised laenud kokku	4 976 916	85 250	4 891 666	0				
Laenukohustused kokku	4 976 916	85 250	4 891 666	0				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	1 300 000	0	1 300 000	0	4%	EUR	2015	17
Pikaajalised laenud kokku	1 300 000	0	1 300 000	0				
Laenukohustused kokku	1 300 000	0	1 300 000	0				

Danske Bank A/S laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 14 750 eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Täpsem info omanikelt võetud laenude kohta on lisas 17.

Lisa 9 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	3 972	3 972	0	0	
Maksuvõlad	6 972	6 972	0	0	5
Muud võlad	2 857	2 857	0	0	
Intressivõlad	2 857	2 857	0	0	
Võlad väärtpaberitehingutest	66 639	66 639	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 440	80 440	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	293 288	293 288	0	0	
Muud võlad	6 964	6 964	0	0	
Intressivõlad	6 964	6 964	0	0	17
Võlad väärtpaberitehingutest	66 639	66 639	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	366 891	366 891	0	0	

Võlad väärtpaberitehingutelt:

2013.a. sõltumatult osapoleelt soetatud tütaretevõtte ostuhinna tasumata osa.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 054 500	4 500
Osade arv (tk)	2	2

Aruandeaastal suurendati osakapitali 2 050 000 euro võrra osade nimiväärtuste suurendamisega 1 025 000 euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks on 2 054 500 eurot ja osa nimiväärtuseks on 1 027 250 eurot. Osade eest tasuti mitterahalise sissemaksena 2 050 000 eurot. Mitterahaliseks sissemaksiks oli omanike laenuõue ettevõtte vastu.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	229 865	71 509	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	229 865	71 509	
Kokku müügitulu	229 865	71 509	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	229 865	71 509	6
Kokku müügitulu	229 865	71 509	

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-3 422	-18 303	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 516	-6 258	
Kindlustuskulud	-1 183	-2 046	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 121	-26 607	6

Alltöövõtud:

- hoone hooldus- ja halduskulud

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-4 556	-2 478	
Tööjõukulud	0	-94 780	
Amortisatsioonikulu	0	-6 879	
Muud	-15 038	-7 593	
Juhtimisteenus	-182 634	-66 717	17
Kokku üldhalduskulud	-202 228	-178 447	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-2 643	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 156 642	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-44	
Materiaalse põhivara väärtuse langus	-80	-97 789	7
Kokku muud ärikulud	-1 156 722	-100 476	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Intressikulu laenudelt	-192 686	-13 945
Kokku intressikulud	-192 686	-13 945

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Intressitulu arvelduskontolt	21	24
Kokku muud finantstulud ja -kulud	21	24

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 306 964

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 550 000	4 800 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 634	0	0
06.02.2013 - 31.12.2013	Ostud	Saadud laenud	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		27 000	1 300 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		49 388	0

Kohustused osanike ees 31.12.2013 jagunevad alljärgnevalt:

- laen summas 1 300 000 eurot
- laenuintressi kohustus summas 6 964 eurot

Aruandeaastal maksis ettevõtte Danske Bank A/S saadud laenuga tagasi omanikelt 2013.-2014.a. saadud laenud summas 4 800 000 eurot. Osanikelt saadud laenud summas 2 050 000 eurot anti osakapitali mitterahalise sissemaksena üle ettevõttele.

Aruandeaastal maksti osanikele laenuintresse kokku summas 191 638 eurot.

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 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 SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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 SPV11 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV11 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 SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-250 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 338 871
Kokku	-1 588 974
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 588 974
Kokku	-1 588 974

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-250 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 338 871
Kokku	-1 588 974
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 588 974
Kokku	-1 588 974

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	229865	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Esraven	10175114	Eesti	1027250 EUR
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	1027250 EUR

Sidevahendid

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