

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: EFTEN SPV12 OÜ

registrikood: 12486048

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 8 Raha	11
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Laenukohustused	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Tulumaks	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN SPV12 OÜ müügitulu 2015. aastal oli 2 054 836 eurot (2014: 2 742 066 eurot) ja puhaskasum oli 1 708 726 eurot (2014: 4 329 046 eurot).

Seisuga 31.12.2015 kuulub EFTEN SPV12 OÜ'le kinnisvarainvesteeringud aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn.

2016. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)

EFTEN SPV12 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2015. ja 2014. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 054 836	2 742 066	2, 10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-52 921	-71 542	3, 10
Brutokasum (-kahjum)	2 001 915	2 670 524	
Üldhalduskulud	-281 766	-804 301	4
Muud äritulud	655 000	2 917 628	5, 10
Muud ärikulud	0	-91	
Ärikasum (kahjum)	2 375 149	4 783 760	
Intressikulud	-210 916	-339 675	6
Muud finantstulud ja -kulud	30 243	4 581	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 194 476	4 448 666	
Tulumaks	-485 750	-119 620	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 708 726	4 329 046	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	646 404	2 054 082	8
Nõuded ja ettemaksed	6 119 172	5 006 256	9
Kokku käibevara	6 765 576	7 060 338	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	26 046 000	25 391 000	10, 11
Kokku põhivara	26 046 000	25 391 000	
Kokku varad	32 811 576	32 451 338	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	766 683	703 415	11
Võlad ja ettemaksed	203 639	26 053	12
Kokku lühiajalised kohustused	970 322	729 468	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 763 489	13 540 831	11
Võlad ja ettemaksed	1 127 197	996 197	12
Kokku pikaajalised kohustused	14 890 686	14 537 028	
Kokku kohustused	15 861 008	15 266 496	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	14
Ülekurss	10 599 000	10 599 000	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 638 992	2 252 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 708 726	4 329 046	
Kokku omakapital	16 950 568	17 184 842	
Kokku kohustused ja omakapital	32 811 576	32 451 338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 375 149	4 783 760	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-655 000	-3 107 337	5, 10
Kokku korrigeerimised	-655 000	-3 107 337	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	86 149	-85 255	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	139 712	563 195	12
Kokku rahavood äritegevusest	1 946 010	2 154 363	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 350 000	10
Antud laenud	-1 000 000	-4 915 000	9, 16
Laekunud intressid	46	79	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-999 954	5 435 079	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000 000	14 300 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-715 699	-19 706 749	
Makstud intressid	-209 285	-332 733	
Makstud dividendid	-1 943 000	-450 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-485 750	-119 620	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 353 734	-6 309 102	
Kokku rahavood	-1 407 678	1 280 340	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 054 082	773 742	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 407 678	1 280 340	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	646 404	2 054 082	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 500	10 599 000	0	2 703 296	13 305 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 329 046	4 329 046
Makstud dividendid	0	0	0	-450 000	-450 000
Muutused reservides	0	0	350	-350	0
31.12.2014	3 500	10 599 000	350	6 581 992	17 184 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 708 726	1 708 726
Makstud dividendid	0	0	0	-1 943 000	-1 943 000
31.12.2015	3 500	10 599 000	350	6 347 718	16 950 568

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 14 ja lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV12 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2015. 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 raha 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. laenuõuded, 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

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 tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tuletisinstrumendid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 12 ja 13.

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)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 054 836	2 742 066	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 054 836	2 742 066	
Kokku müügitulu	2 054 836	2 742 066	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 054 836	2 742 066	10
Kokku müügitulu	2 054 836	2 742 066	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 618	-38 030	
Muud haldustegevuse kulud	-16 303	-33 512	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-52 921	-71 542	10

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-14	-17	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-1 820	-2 855	
Valitsemistasu	-148 932	-217 904	16
Edukustasu muutus	-131 000	-583 525	16
Kokku üldhalduskulud	-281 766	-804 301	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	655 000	2 917 628	10
Kokku muud äritulud	655 000	2 917 628	

Lisa 6 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-210 916	-339 675
Kokku intressikulud	-210 916	-339 675

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	199 111	4 581
Muud finantskulud	-168 868	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	30 243	4 581

Muud finantskulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjumid. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt lisa nr. 13.

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	646 404	2 054 082
Kokku raha	646 404	2 054 082

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 118 563	6 118 563	0	0	16
Intressinõuded	4	4	0	0	
Ettemaksed kindlustuse eest	605	605	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 119 172	6 119 172	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	86 091	86 091	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 919 497	4 919 497	0	0	16
Intressinõuded	6	6	0	0	
Ettemaksed kindlustuse eest	662	662	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 006 256	5 006 256	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenu nõue summas 5 915 000 eurot (31.12.2014: 4 915 000 eurot) ning intressidenõue summas 203 563 eurot (31.12.2014: 4 497 eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	32 633 663
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 917 628
Müügid	-10 160 291
31.12.2014	25 391 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	655 000
31.12.2015	26 046 000

04.11.2014 müüdi kolmandatele osapooltele kolm kinnisvarainvesteeringut aadressidel Kungla tn 2, Saue; Piirimäe tn 10/10a, Saku vald ja Silikaadi tn 6/8, Tartu maakond. Tehingu kogusumma oli 10 350 000 eurot, müügikulud olid summas 189 709 eurot.

31.12.2015 seisuga on ettevõttel kaks kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringud asuvad aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2015. ja 2014. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). (vt. lisa 5)

Hinnangutes on kasutatud järgnevaid eeldusi:

Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn: diskontomäär 9,0% (2014: 9,3%), kapitalisatsioonimäär 8,25% (2014: 8,5%) ning 3%-st üüritulu tõusu (2014: 3%-st üüritulu tõusu).

A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn: diskontomäär 9,0% (2014: 9,3%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2014: 8,0%) ning üüritulu tõusu 2,2% (2014: 2,4%-st üüritulu tõusu).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2015. aastal renditulu 2 054 836 eurot (2014: 2 742 066 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2015. aastal -52 921 eurot (2014: -71 542 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	14 530 172	766 683	13 763 489	0	EUR	25.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	14 530 172	766 683	13 763 489	0		
Laenukohustused kokku	14 530 172	766 683	13 763 489	0		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	14 244 246	703 415	13 540 831	0	EUR	25.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	14 244 246	703 415	13 540 831	0		
Laenukohustused kokku	14 244 246	703 415	13 540 831	0		

Pangalaenu intressimäär on 1,3%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2018. aastal. 2015. aastal saadi juurde pangalaenu 1 000 000 eurot.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 6 098 eurot (2014: 7 724 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on kõik ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud (vt. Lisa 10)

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	31 096	31 096	0	0	
Intressivõlad	3 675	3 675	0	0	
Tuletisinstrumendid	168 868	168 868	0	0	13
Edukustasu kohustus	1 127 197	0	0	1 127 197	4, 16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 330 836	203 639	0	1 127 197	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 141	1 141	0	0	
Maksuvõlad	21 243	21 243	0	0	
Intressivõlad	3 669	3 669	0	0	
Edukustasu kohustus	996 197	0	0	996 197	4, 16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 022 250	26 053	0	996 197	

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Swap-lepingud	168 868	0
Tuletisinstrumendid kokku	168 868	0

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud 2015. aastal intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kahjum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantskuluna (vt. lisa 7). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastal. Seisuga 31.12.2015.a on õiglase väärtus -168 868 eurot (vt. lisa 12).

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV12 OÜ osakapital koosneb 31.12.2014 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 500 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 14 000 euroni.

2014. aastal kanti vastavalt äriseadustikule 1/10 (350 eurot) osakapitalist reservkapitali.

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 943 000	485 750	450 000	119 620
Eesti	1 943 000	485 750	450 000	119 620
Kokku	1 943 000	485 750	450 000	119 620

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6 118 563	0	4 919 497	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	1 127 197	0	996 197

2015	Ostud	Antud laenud
Emaettevõtja	148 932	1 000 000
2014	Ostud	Antud laenud
Emaettevõtja	217 904	4 915 000

Nõuded 31.12.2015 jagunevad järgnevalt:

- laen emaettevõttele summas 5 915 000 (31.12.2014: 4 915 000 eurot) (vt. lisa 9)
- laenuintressid 203 563 eurot (31.12.2014: 4 497 eurot) (vt. lisa 9)

2015. aastal emaettevõttele antud laen summas 1 000 000 eurot kannab intressi 3% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2016. aastal (vt. lisa 9). Laenu alusvaluutaks on euro.

2014. aastal emaettevõttele antud laen summas 4 915 000 eurot kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2016. aastal (vt. lisa 9). Laenu alusvaluutaks on euro.

Kohustused 31.12.2015 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 1 127 197 eurot (31.12.2014: 996 197 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 12)

EFTEN SPV12 OÜ ostis 2015. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 148 932 euro eest (2014: 217 904 euro eest) (vt. lisa 4).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2015. ja 2014 aastal.

Juhatuse liikmetele 2015. ja 2014. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 078 174	5 265 594
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 269 544	1 316 398
Kokku tingimuslikud kohustused	6 347 718	6 581 992

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.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 on 6 347 718 eurot (31.12.2014: 6 581 992 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2015 on 1 269 544 eurot (31.12.2014: 1 316 398 eurot). Seega on seisuga 31.12.2015 võimalik dividendidena välja maksta 5 078 174 eurot (31.12.2014: 5 265 594 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2016

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	29.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV12 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV12 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 arv näitajate 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 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.02.2016
RANDO RAND	Vandeaudiitor	29.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 638 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 708 726
Kokku	6 347 718
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 647 718
Kokku	6 347 718

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 638 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 708 726
Kokku	6 347 718
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 647 718
Kokku	6 347 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2054836	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
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee