

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EFTEN SPV16 OÜ

registrikood: 11027166

tänava nimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10415

telefon: +372 6559515

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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Raha	10
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Laenukohustised	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Tulumaks	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Seisuga 31.12.2016 kuulub EfTEN SPV16 OÜ'le kinnisvarainvesteering aadressil Kangelaste pr. 29, Narva.

Kinnisvarainvesteeringu üürileandmisest teenis EfTEN SPV16 OÜ 2016. aastal müügitulu 1 343 850 eurot (2015: 1 341 882 eurot). Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 1 295 810 eurot (2015: 996 861 eurot).

2017. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EfTEN SPV16 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 343 850	1 341 882	2, 9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 110	-7 605	3, 9
Brutokasum (-kahjum)	1 335 740	1 334 277	
Üldhalduskulud	-187 246	-163 691	4
Muud äritulud	388 000	225 000	5, 9
Muud ärikulud	-31	0	
Ärikasum (kahjum)	1 536 463	1 395 586	
Intressikulud	-127 491	-155 557	6
Muud finantstulud ja -kulud	88	82	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 409 060	1 240 111	
Tulumaks	-113 250	-243 250	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 810	996 861	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 057 076	805 946	7
Nõuded ja ettemaksed	341	391	8
Kokku käibevarad	1 057 417	806 337	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 710 000	16 322 000	9, 10
Kokku põhivarad	16 710 000	16 322 000	
Kokku varad	17 767 417	17 128 337	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	176 643	493 876	10
Võlad ja ettemaksed	22 161	20 670	11
Kokku lühiajalised kohustised	198 804	514 546	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 961 963	7 927 551	10
Võlad ja ettemaksed	372 000	294 400	11
Kokku pikaajalised kohustised	8 333 963	8 221 951	
Kokku kohustised	8 532 767	8 736 497	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 936 284	7 392 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 810	996 861	
Kokku omakapital	9 234 650	8 391 840	
Kokku kohustised ja omakapital	17 767 417	17 128 337	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 536 463	1 395 586	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-388 000	-225 000	5, 9
Kokku korrigeerimised	-388 000	-225 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51	37	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	79 060	43 389	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 227 574	1 214 012	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	88	81	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	88	81	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-283 107	-478 177	10
Makstud intressid	-127 175	-154 242	
Makstud dividendid	-453 000	-973 000	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-113 250	-243 250	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-976 532	-1 848 669	
Kokku rahavood	251 130	-634 576	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	805 946	1 440 522	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	251 130	-634 576	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 057 076	805 946	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	8 365 423	8 367 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	996 861	996 861
Väljakuulutatud dividendid	0	-973 000	-973 000
31.12.2015	2 556	8 389 284	8 391 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 295 810	1 295 810
Väljakuulutatud dividendid	0	-453 000	-453 000
31.12.2016	2 556	9 232 094	9 234 650

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 13 ja lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV16 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. 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.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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 suurus 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 343 850	1 341 882	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 343 850	1 341 882	
Kokku müügitulu	1 343 850	1 341 882	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 343 850	1 341 882	9
Kokku müügitulu	1 343 850	1 341 882	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 449	-2 449	
Muud haldustegevuse kulud	-5 661	-5 156	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 110	-7 605	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-60	-60	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-2 198	-1 540	
Valitsemistasu	-107 388	-117 091	15
Edukustasu muutus	-77 600	-45 000	11, 15
Kokku üldhalduskulud	-187 246	-163 691	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	388 000	225 000	9
Kokku muud äritulud	388 000	225 000	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-127 491	-155 557
Kokku intressikulud	-127 491	-155 557

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	1 057 076	805 946
Kokku raha	1 057 076	805 946

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	341	341	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	341	341	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	391	391	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	391	391	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	16 097 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	225 000
31.12.2015	16 322 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	388 000
31.12.2016	16 710 000

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Kangelaste pr. 29, Narva. Kinnistule on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks (vt. lisa 10).

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016. ja 2015. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). Hinnangus on kasutatud diskontomäära 9% (2015: 9%), kapitalisatsioonimäära 8% (2015: 8%) ning üüritulu tõusu 1,3%-1,6% (2015: 1,3%) (vt. lisa 5).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2016. aastal renditulu 1 343 850 eurot (2015: 1 341 882 eurot) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud olid 2016. aastal -8 110 eurot (2015: -7 605 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Pikaajaline pangalaen	8 138 606	176 643	7 961 963	0	1 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	28.04.2021
Muud laenukohustised kokku	8 138 606	176 643	7 961 963	0			
Laenukohustised kokku	8 138 606	176 643	7 961 963	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	8 421 427	493 876	7 927 551	0	1 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	28.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	8 421 427	493 876	7 927 551	0			
Laenukohustised kokku	8 421 427	493 876	7 927 551	0			

Pangalaenu intressimäär on 31.12.2016 1,5%+1 kuu EURIBOR (31.12.2015: 1,5%+1 kuu EURIBOR), baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2021. aastal.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering bilansilises maksumuses 16 710 000 eurot (vt. lisa 9).

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4 037 eurot (31.12.2015: 4 323 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	520	520	0	0	
Maksuvõlad	20 557	20 557	0	0	
Intressivõlad	1 084	1 084	0	0	
Edukustasu kohustus	372 000	0	0	372 000	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	394 161	22 161	0	372 000	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	19 617	19 617	0	0	
Intressivõlad	1 053	1 053	0	0	
Edukustasu kohustus	294 400	0	0	294 400	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	315 070	20 670	0	294 400	

Ettevõtte 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 372 000 eurot (31.12.2015: 294 400 eurot) (vt. lisa 15).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 385 675	6 711 427
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 846 419	1 677 857
Kokku tingimuslikud kohustised	9 232 094	8 389 284

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 on 9 232 094 eurot (31.12.2015: 8 389 284 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2016 summas 1 846 419 eurot (31.12.2015: 1 677 857 eurot). Seega on seisuga 31.12.2016 võimalik dividendidena välja maksta 7 385 675 eurot (31.12.2015: 6 711 427 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Tingimuslikud kohustised

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.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV16 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2016 on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 10 224 euron.

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	453 000	113 250	973 000	243 250
Eesti	453 000	113 250	973 000	243 250
Kokku	453 000	113 250	973 000	243 250

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	372 000	0	294 400

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	107 388	117 091

Kohustused 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 372 000 eurot (31.12.2015: 294 400 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 11)

EFTEN SPV16 OÜ ostis 2016. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 107 388 eurot (2015: 117 091 eurot) (vt. lisa 4).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2016. ja 2015. aastal.

Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

EFTEN SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV16 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV16 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2017
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 936 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 810
Kokku	9 232 094
Jaotamine	
Dividendideks	560 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 672 094
Kokku	9 232 094

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 936 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 810
Kokku	9 232 094
Jaotamine	
Dividendideks	560 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 672 094
Kokku	9 232 094

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1343850	100.00%	Jah

Sidevahendid

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