

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 Muud ärikulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 15 Osakapital	14
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN SPV12 OÜ müügitulu 2016. aastal oli 2 063 625 eurot (2015: 2 054 836 eurot) ja puhaskasum oli 1 623 617 eurot (2015: 1 708 726 eurot).

Seisuga 31.12.2016 kuuluvad EFTEN SPV12 OÜ'le kinnisvarainvesteeringud aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn.

2017. 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 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 063 625	2 054 836	2, 11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 089	-52 921	3, 11
Brutokasum (-kahjum)	2 017 536	2 001 915	
Üldhalduskulud	-117 477	-281 766	4
Muud äritulud	124 000	655 000	5, 11
Muud ärikulud	-130 000	0	6, 11
Ärikasum (kahjum)	1 894 059	2 375 149	
Intressikulud	-262 168	-210 916	7
Muud finantstulud ja -kulud	131 726	30 243	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 763 617	2 194 476	
Tulumaks	-140 000	-485 750	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 617	1 708 726	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 295 283	646 404	9
Nõuded ja ettemaksed	424 613	6 119 172	10
Kokku käibevarad	1 719 896	6 765 576	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 718 850	0	10
Kinnisvarainvesteeringud	26 040 000	26 046 000	11
Kokku põhivarad	31 758 850	26 046 000	
Kokku varad	33 478 746	32 811 576	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	278 476	766 683	12
Võlad ja ettemaksed	295 481	203 639	13
Kokku lühiajalised kohustised	573 957	970 322	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 764 607	13 763 489	12
Võlad ja ettemaksed	1 125 997	1 127 197	13
Kokku pikaajalised kohustised	14 890 604	14 890 686	
Kokku kohustised	15 464 561	15 861 008	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	15
Ülekurss	10 599 000	10 599 000	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 787 718	4 638 992	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 617	1 708 726	
Kokku omakapital	18 014 185	16 950 568	
Kokku kohustised ja omakapital	33 478 746	32 811 576	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 894 059	2 375 149	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	6 000	-655 000	5, 6, 11
Kokku korrigeerimised	6 000	-655 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9	86 149	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 065	139 712	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 901 115	1 946 010	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-1 000 000	
Antud laenude tagasimaksed	196 150	0	
Laekunud intressid	62	46	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	196 212	-999 954	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 000 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-487 368	-715 699	
Makstud intressid	-261 080	-209 285	
Makstud dividendid	-560 000	-1 943 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-140 000	-485 750	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 448 448	-2 353 734	
Kokku rahavood	648 879	-1 407 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	646 404	2 054 082	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	648 879	-1 407 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 295 283	646 404	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Väljakuulutatud 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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 623 617	1 623 617
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-560 000	-560 000
31.12.2016	3 500	10 599 000	350	7 411 335	18 014 185

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 15 ja lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV12 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. 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 nüüdsväärtuseni. 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 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 tütaretevõtjad)
- 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 13 ja 14.

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)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 063 625	2 054 836	11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 063 625	2 054 836	
Kokku müügitulu	2 063 625	2 054 836	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 063 625	2 054 836	11
Kokku müügitulu	2 063 625	2 054 836	

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

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 618	-36 618	
Muud haldustegevuse kulud	-9 471	-16 303	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 089	-52 921	11

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-12	-14	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-3 153	-1 820	
Valitsemistasu	-115 512	-148 932	17
Edukustasu muutus	1 200	-131 000	13, 17
Kokku üldhalduskulud	-117 477	-281 766	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	124 000	655 000	11
Kokku muud äritulud	124 000	655 000	

Lisa 6 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-130 000	0	11
Kokku muud ärikulud	-130 000	0	

Lisa 7 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-262 168	-210 916
Kokku intressikulud	-262 168	-210 916

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	220 494	199 111
Muud finantskulud	-88 768	-168 868
Kokku muud finantstulud ja -kulud	131 726	30 243

Muud finantskulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjumid. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt lisa nr. 14.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	1 295 283	646 404
Kokku raha	1 295 283	646 404

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 142 841	423 991	5 718 850	0	17
Intressinõuded	8	8	0	0	
Ettemaksed kindlustuse eest	614	614	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 143 463	424 613	5 718 850		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	17
Intressinõuded	4	4	0	0	
Ettemaksed kindlustuse eest	605	605	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 119 172	6 119 172	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenu nõuded kokku summas 5 718 850 eurot (31.12.2015: 5 915 000 eurot) ning intressidenõue summas 423 991 eurot (31.12.2015: 203 563 eurot). Laenu nõue 4 915 000 eurot kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Laenu nõue 1 000 000 eurot kannab intressimäära 3% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Lenude alusvaluutaks on euro (vt. lisa 17).

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	25 391 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	655 000
31.12.2015	26 046 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 000
31.12.2016	26 040 000

31.12.2016 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 2016. ja 2015. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). (vt. lisa 5 ja lisa 6)

Hinnangutes on kasutatud järgnevaid eeldusi:

Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn: diskontomäär 8,6% (2015: 9,0%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2015: 8,25%) ning 3%-st üüritulu tõusu (2015: 3%-st üüritulu tõusu).

A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn: diskontomäär 8,9% (2015: 9,0%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2015: 8,0%) ning üüritulu tõusu 2,7% (2015: 2,2%-st üüritulu tõusu).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2016. aastal renditulu 2 063 625 eurot (2015: 2 054 836 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2016. aastal -46 089 eurot (2015: -52 921 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	14 043 083	278 476	13 764 607	0	1 kuu EURIBOR+1,3%	EUR	25.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	14 043 083	278 476	13 764 607	0			
Laenukohustised kokku	14 043 083	278 476	13 764 607	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	14 530 172	766 683	13 763 489	0	1 kuu EURIBOR+1,3%	EUR	25.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	14 530 172	766 683	13 763 489	0			
Laenukohustised kokku	14 530 172	766 683	13 763 489	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 5 819 eurot (2015: 6 098 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on kõik ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud (vt. Lisa 11)

Lisa 13 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	1 041	1 041	0	0	
Käibemaksuvõlg	32 320	32 320	0	0	
Intressivõlad	4 483	4 483	0	0	14
Tuletisinstrumendid	257 637	257 637	0	0	14
Edukustasu kohustus	1 125 997	0	0	1 125 997	4, 17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 421 478	295 481	0	1 125 997	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Käibemaksuvõlg	31 096	31 096	0	0	
Intressivõlad	3 675	3 675	0	0	14
Tuletisinstrumendid	168 868	168 868	0	0	14
Edukustasu kohustus	1 127 197	0	0	1 127 197	4, 17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 330 836	203 639	0	1 127 197	

Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	257 637	168 868
Tuletisinstrumendid kokku	257 637	168 868

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 8). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastal. Seisuga 31.12.2016.a on õiglase väärtus -257 637 (31.12.2015: -168 868 eurot) (vt. lisa 13).

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV12 OÜ osakapital koosneb 31.12.2016 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 500 eurot.

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

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	560 000	140 000	1 943 000	485 750
Eesti	560 000	140 000	1 943 000	485 750
Kokku	560 000	140 000	1 943 000	485 750

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 142 841	0	6 118 563	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	1 125 997	0	1 127 197

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EFTEN Kinnisvarafond AS	0	196 150	4%	EUR	2018

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EFTEN Kinnisvarafond AS	1 000 000	0	3%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	115 512	148 932

Nõuded 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- laen emaettevõttele summas 5 718 850 (31.12.2015: 5 915 000 eurot) (vt. lisa 10)
- laenuintressid 423 991 eurot (31.12.2015: 203 563 eurot) (vt. lisa 10)

2015. aastal emaettevõttele antud laen summas 1 000 000 eurot kannab intressi 3% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2018. aastal (vt. lisa 10). Laenu alusvaluutaks on euro.

2016. aastal tagastas emaettevõtte osaliselt laenu summas 196 150 eurot. Laen kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2018. aastal (vt. lisa 10). Laenu alusvaluutaks on euro.

Kohustused 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 1 125 997 eurot (31.12.2015: 1 127 197 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 13)

EFTEN SPV12 OÜ ostis 2016. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 115 512 euro eest (2015: 148 932 euro eest) (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.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 929 068	5 078 174
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 482 267	1 269 544
Kokku tingimuslikud kohustised	7 411 335	6 347 718

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 31.12.2016 on 7 411 335 eurot (31.12.2015: 6 347 718 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2016 on 1 482 267 eurot (31.12.2015: 1 269 544 eurot). Seega on seisuga 31.12.2016 võimalik dividendidena välja maksta 5 929 068 eurot (31.12.2015: 5 078 174 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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 SPV12 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV12 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 eetikanoetele.

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 märkimisväärselt 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 SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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)	5 787 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 617
Kokku	7 411 335
Jaotamine	
Dividendideks	760 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 651 335
Kokku	7 411 335

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 787 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 617
Kokku	7 411 335
Jaotamine	
Dividendideks	760 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 651 335
Kokku	7 411 335

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2063625	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 (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee