

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN SPV15 OÜ

registrikood: 12536622

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	9
Lisa 5 Muud ärikulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Raha	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV15 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2017 kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Betooni 4 Tallinnas.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EFTEN SPV15 OÜ 2017. aastal müügitulu 605 931 eurot (2016: 660 574 eurot). Ettevõtte kahjumiks kujunes 355 837 eurot (2016: kasum 500 190 eurot). 2017. aasta kahjum on põhjustatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse allahindlusest.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	605 931	660 574	2,8
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 605	-12 593	3,8
Brutokasum (-kahjum)	591 326	647 981	
Üldhalduskulud	175 946	-16 370	4
Muud ärikulud	-1 000 000	-35 000	5
Ärikasum (kahjum)	-232 728	596 611	
Intressitulud	51	40	
Intressikulud	-53 160	-49 961	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-285 837	546 690	
Tulumaks	-70 000	-46 500	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 837	500 190	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	606 041	550 922	7
Nõuded ja ettemaksed	51	41	
Kokku käibevarad	606 092	550 963	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 280 000	7 280 000	8
Kokku põhivarad	6 280 000	7 280 000	
Kokku varad	6 886 092	7 830 963	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 432 782	108 240	9
Võlad ja ettemaksed	7 952	8 746	10
Kokku lühiajalised kohustised	3 440 734	116 986	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 432 782	9
Võlad ja ettemaksed	8 557	208 557	10
Kokku pikaajalised kohustised	8 557	3 641 339	
Kokku kohustised	3 449 291	3 758 325	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	2 746 500	2 746 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 042 288	822 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 837	500 190	
Kokku omakapital	3 436 801	4 072 638	
Kokku kohustised ja omakapital	6 886 092	7 830 963	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-232 728	596 611	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 000 000	35 000	5,8
Kokku korrigeerimised	1 000 000	35 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-202 631	-8 026	10
Laekunud intressid	41	27	
Kokku rahavood äritegevusest	564 682	623 612	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-108 240	-176 265	9
Makstud intressid	-51 323	-49 961	6,10
Makstud dividendid	-280 000	-186 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-70 000	-46 500	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-509 563	-458 726	
Kokku rahavood	55 119	164 886	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	550 922	386 036	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	55 119	164 886	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	606 041	550 922	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 500	2 746 500	350	1 008 098	3 758 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	500 190	500 190
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-186 000	-186 000
31.12.2016	3 500	2 746 500	350	1 322 288	4 072 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-355 837	-355 837
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-280 000	-280 000
31.12.2017	3 500	2 746 500	350	686 451	3 436 801

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisades 12 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV15 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. 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 nüüdiseväärtuseni. 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 ettevõtte 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.

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

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab

kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EFTEN SPV15 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	605 931	660 574	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	605 931	660 574	
Kokku müügitulu	605 931	660 574	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	605 931	660 574	8
Kokku müügitulu	605 931	660 574	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	-5 768	-5 153	
Varakindlustus	-3 617	-2 220	
Maamaks	-5 220	-5 220	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 605	-12 593	8

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-46	-44	
Valitsemisteenus	-21 168	-21 168	14
Edukustasu kohustuse muutus	200 000	7 000	10,14
Konsultatsioonikulud	-2 840	-2 158	
Kokku üldhalduskulud	175 946	-16 370	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 000 000	-35 000	8
Kokku muud ärikulud	-1 000 000	-35 000	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-53 160	-49 961
Kokku intressikulud	-53 160	-49 961

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	606 041	550 922
Kokku raha	606 041	550 922

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	7 315 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-35 000
31.12.2016	7 280 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 000 000
31.12.2017	6 280 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	605 931	660 574
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 605	-12 593

Vt. lisa 2,3,5 ja 9.

Kinnisvara investeeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016. ja 2017. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 1,7% (2016: 2%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,0% (2016: 8,3%)
- diskontomäär 9,0% (2016: 9,0%).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 432 782	3 432 782	0	0	1,45% + 3 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 432 782	3 432 782	0	0			
Laenukohustised kokku	3 432 782	3 432 782	0	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 541 022	108 240	3 432 782	0	1,45 % + 3 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 541 022	108 240	3 432 782	0			
Laenukohustised kokku	3 541 022	108 240	3 432 782	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	6 280 000	7 280 000
Kokku	6 280 000	7 280 000

Vt. lisa 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	8 647	8 647	0	11
Muud võlad	691	691	0	
Intressivõlad	691	691	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-1 386	-1 386	0	
Edukustasu kohustus	8 557	0	8 557	4,14
Kokku võlad ja ettemaksed	16 509	7 952	8 557	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	520	520	0	
Maksuvõlad	10 758	10 758	0	11
Muud võlad	517	517	0	
Intressivõlad	517	517	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-3 049	-3 049	0	
Edukustasu kohustus	208 557	0	208 557	4,14
Kokku võlad ja ettemaksed	217 303	8 746	208 557	

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 EFTEN Capital AS ees summas 8 557 eurot (31.12.2016: 208 557 eurot).

Vt. lisa 4.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 647	10 758
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 647	10 758

Vt. lisa 10.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	280 000	70 000	186 000	46 500
Eesti	280 000	70 000	186 000	46 500
Kokku	280 000	70 000	186 000	46 500

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017.a moodustas 686 451 eurot (31.12.2016: 1 322 288 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 137 290 eurot (31.12.2016: 264 458 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 549 161 eurot (31.12.2016: 1 057 830 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 557	208 557

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	21 168	21 168

Vt. lisa 4 ja 10.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste

otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV15 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV15 OÜ on ostanud EFTEN Kinnisvarafond AS-lt valitsemisteenust.

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2017.a on edukustasu kohustus AS EFTEN Capital ees 8 557 eurot (31.12.2016: 208 557 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2017. ja 2016. aastal.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised 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.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV15 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV15 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- 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 finantsaruandluse standardiga 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 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 042 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 837
Kokku	686 451
Jaotamine	
Dividendideks	320 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	366 451
Kokku	686 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	605931	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	3500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee