

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN SPV6 OÜ

registrikood: 12208705

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Turustuskulud	13
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Tulumaks	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Eften SPV6 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 102c/Kauba 2a asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV6 OÜ 2017. aasta müügitulu oli 1 190 101 (2016. aastal 1 188 561) eurot ning puhaskasumiks kujunes 1 309 950 (2016. aastal 1 579 853) eurot, millest 593 788 (2016. aastal 1 171 000) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV6 OÜ jätkab 2018. aastal büroohoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita. Juhatuse liikmetele 2016.-2017. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,13	1,87
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,51	0,48
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,17	1,01
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,10	1,33
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,08	0,11
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,11	0,16
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,17	0,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	969 705	869 870	2
Nõuded ja ettemaksed	5 809	12 873	3
Kokku käibevarad	975 514	882 743	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 250 000	14 620 000	5
Kokku põhivarad	15 250 000	14 620 000	
Kokku varad	16 225 514	15 502 743	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 112 597	177 818	6
Võlad ja ettemaksed	190 603	293 848	7
Kokku lühiajalised kohustised	7 303 200	471 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 115 074	6
Võlad ja ettemaksed	611 933	515 572	7
Kokku pikaajalised kohustised	611 933	7 630 646	
Kokku kohustised	7 915 133	8 102 312	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	3 210 411	3 210 411	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 787 170	2 607 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 309 950	1 579 853	
Kokku omakapital	8 310 381	7 400 431	
Kokku kohustised ja omakapital	16 225 514	15 502 743	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 190 101	1 188 561	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-129 298	-96 269	5,13
Brutokasum (-kahjum)	1 060 803	1 092 292	
Turustuskulud	-1 106	-4 077	14
Üldhalduskulud	-175 132	-289 392	15
Muud äritulud	593 830	1 172 117	12
Ärikasum (kahjum)	1 478 395	1 970 940	
Intressikulud	-185 701	-190 369	16
Muud finantstulud ja -kulud	117 256	-106 218	9,17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 409 950	1 674 353	
Tulumaks	-100 000	-94 500	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 309 950	1 579 853	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 478 395	1 970 940	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-593 788	-1 171 000	5,12
Kokku korrigeerimised	-593 788	-1 171 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 064	4 790	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	110 217	236 615	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 001 888	1 041 345	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-36 212	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 212	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-184 010	-312 835	6
Makstud intressid	-181 831	-187 302	
Makstud dividendid	-400 000	-378 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-100 000	-94 500	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-865 841	-972 637	
Kokku rahavood	99 835	68 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	869 870	801 162	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	99 835	68 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	969 705	869 870	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	3 210 411	350	2 985 317	6 198 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 579 853	1 579 853
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-378 000	-378 000
31.12.2016	2 500	3 210 411	350	4 187 170	7 400 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 309 950	1 309 950
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2017	2 500	3 210 411	350	5 097 120	8 310 381

Täiendav informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 10 ja 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV6 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 selle 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 kulusi. 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

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.

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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid 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. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	969 705	869 870
Kokku raha	969 705	869 870

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	462	462	0	0
Ettemaksed	5 347	5 347	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 809	5 809	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 122	6 122	0	0
Ettemaksed	6 751	6 751	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 873	12 873	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 127	18 298
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 127	18 298

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	13 449 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 171 000
31.12.2016	14 620 000
Ostud ja parendused	36 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	593 788
31.12.2017	15 250 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 190 101	1 188 561
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-129 298	-96 269

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016.-2017. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv 2,9% (2016: 1,2%)

Diskontomäär 8,2% (2016: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2016: 7,5%)

Vt. ka lisa 6, 11, 12 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	7 112 597	7 112 597			1,5%+1k Euribor	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	7 112 597	7 112 597					
Laenukohustised kokku	7 112 597	7 112 597					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	7 292 892	177 818	7 115 074	0	1,5%+1k Euribor	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	7 292 892	177 818	7 115 074	0			
Laenukohustised kokku	7 292 892	177 818	7 115 074	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.102c/Kauba 2a, Tallinn (vt. lisa 5).
Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 2 477 (2016: 6 193) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 659	3 659	0	0	
Maksuvõlad	15 127	15 127	0	0	4
Muud võlad	1 167	1 167	0	0	
Intressivõlad	1 167	1 167	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	40 271	15 014	25 257	0	
Edukustasu kohustus	586 676	0	586 676	0	15,19
Tuletisinstrumendid	155 636	155 636	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	802 536	190 603	611 933	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 645	1 645	0	0	
Maksuvõlad	18 298	18 298	0	0	4
Muud võlad	1 013	1 013	0	0	
Intressivõlad	1 013	1 013	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	47 654	0	47 654	0	
Edukustasu kohustus	467 918	0	467 918	0	15,19
Tuletisinstrumendid	272 892	272 892	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	809 420	293 848	515 572	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutakse 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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 077 696	3 349 736
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 019 424	837 434
Kokku tingimuslikud kohustised	5 097 120	4 187 170

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 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	155 636	272 892
Tuletisinstrumendid kokku	155 636	272 892

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2017 on lepingu nominaalsumma 7 700 000 (31.12.2016: 7 700 000) eurot ja õiglane väärtus -155 636 (31.12.2016: -272 892) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 17.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 190 101	1 188 561	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 190 101	1 188 561	
Kokku müügitulu	1 190 101	1 188 561	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 190 101	1 188 561	5
Kokku müügitulu	1 190 101	1 188 561	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	593 788	1 171 000	5
Muud	42	1 117	
Kokku muud äritulud	593 830	1 172 117	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-122 195	-85 438	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 181	-5 181	
Kindlustuskulud	-1 922	-5 650	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-129 298	-96 269	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 80 871 (2016.a: 72 238) eurot

- parenduskulud 41 324 (2016.a: 13 200) eurot.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Vahendustasud	-1 106	-4 077	19
Kokku turustuskulud	-1 106	-4 077	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-81	-93	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-118 758	-234 200	7,19
Muud	-3 565	-2 371	
Juhtimisteenus	-52 728	-52 728	19
Kokku üldhalduskulud	-175 132	-289 392	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil suurendati edukustasu kohustust summas 118 758 (2016.a. 234 200) eurot (vt. ka lisa 7).

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-185 701	-190 369
Kokku intressikulud	-185 701	-190 369

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	117 256	-106 218	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	117 256	-106 218	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	100 000	378 000	94 500
Eesti	400 000	100 000	378 000	94 500
Kokku	400 000	100 000	378 000	94 500

Lisa 19 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	586 676	467 918

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	52 728	52 728
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 106	4 077

Kohustused 31.12.2017 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 586 676 (2016.a: 467 918 eurot)(vt. lisa 7).

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 15).

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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
 - teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
 - tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Juhatusel liikmetele 2016. ja 2017. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel, mis teenib laenulepingu eritingumustele vastavat rahavoogu. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2018

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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 SPV6 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV6 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 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 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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)	3 787 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 309 950
Kokku	5 097 120
Jaotamine	
Dividendideks	560 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 537 120
Kokku	5 097 120

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 787 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 309 950
Kokku	5 097 120
Jaotamine	
Dividendideks	560 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 537 120
Kokku	5 097 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1190101	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee