

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** EFTEN SPV4 OÜ

**registrikood:** 11647934

**tänavanimi, maja number:** A. Lauteri tn 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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         | 11 |
| Lisa 9 Osakapital                                | 12 |
| Lisa 10 Müügitulu                                | 12 |
| Lisa 11 Muud äritulud                            | 12 |
| Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 12 |
| Lisa 13 Turustuskulud                            | 13 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                           | 13 |
| Lisa 15 Intressikulud                            | 13 |
| Lisa 16 Tulumaks                                 | 13 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                         | 13 |
| Aruande allkirjad                                | 15 |
| Vandeauditori aruanne                            | 16 |

## Tegevusaruanne

Eften SPV4 OÜ tegeleb Rakvere politsei ja pääste ühishoone (Kreutzwaldi 5a, Rakvere) haldamise ja rendile andmisega.

Eften SPV4 OÜ müügitulu oli 2017. aastal 645 921 (2016. aastal 643 842) eurot ning puhaskasumiks kujunes 507 239 (2016. aastal 588 424) eurot, millest 80 000 (2016. aastal 165 000) eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

Eften SPV4 OÜ jätkab 2018. aastal Rakvere politsei ja pääste ühishoone haldamist ning uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

2016.-2017. aastal ettevõtte juhatusele töötasusid ei makstud.

### Finantsnäitajad

| (31. detsembri seisuga)                                                                                           | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)                                       | 2,95 | 0,09 |
| Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)                                                                    | 0,49 | 0,45 |
| Omakapital võlakohustustest ( <i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i> ) | 1,08 | 0,92 |
| Puhaskasumi marginaal ( <i>puhaskasum / müügitulu</i> )                                                           | 0,78 | 0,91 |
| Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)                                                           | 0,07 | 0,08 |
| Varade tulukus ( <i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)</i> )                               | 0,10 | 0,12 |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)                                                      | 0,15 | 0,20 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 374 218          | 305 689          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 689            | 172              | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>382 907</b>   | <b>305 861</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 790 000        | 6 710 000        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 790 000</b> | <b>6 710 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 172 907</b> | <b>7 015 861</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 112 033          | 3 448 257        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 606           | 18 132           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>129 639</b>   | <b>3 466 389</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 142 557        | 0                | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 369 949          | 353 949          | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 512 506</b> | <b>353 949</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 642 145</b> | <b>3 820 338</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 020 711        | 2 604 287        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 507 239          | 588 424          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 530 762</b> | <b>3 195 523</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 172 907</b> | <b>7 015 861</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 645 921        | 643 842        | 5,10    |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -96 866        | -101 630       | 5,12    |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>549 055</b> | <b>542 212</b> |         |
| Turustuskulud                               | -5 000         | -5 000         | 13      |
| Üldhalduskulud                              | -21 565        | -37 739        | 14      |
| Muud äritulud                               | 80 000         | 165 000        | 5,11    |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>602 490</b> | <b>664 473</b> |         |
| Intressikulud                               | -52 251        | -56 049        | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>550 239</b> | <b>608 424</b> |         |
| Tulumaks                                    | -43 000        | -20 000        | 16      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>507 239</b> | <b>588 424</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 602 490         | 664 473         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -80 000         | -165 000        | 5,11    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-80 000</b>  | <b>-165 000</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -8 517          | -12             | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 15 530          | 33 665          | 7       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>529 503</b>  | <b>533 126</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -191 672        | -221 413        | 6       |
| Makstud intressid                                     | -54 302         | -54 737         |         |
| Makstud dividendid                                    | -172 000        | -80 000         | 16      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -43 000         | -20 000         | 16      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-460 974</b> | <b>-376 150</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>68 529</b>   | <b>156 976</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 305 689         | 148 713         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>68 529</b>   | <b>156 976</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 374 218         | 305 689         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 684 287                   | 2 687 099 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 588 424                     | 588 424   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -80 000                     | -80 000   |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 556                       | 256                          | 3 192 711                   | 3 195 523 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 507 239                     | 507 239   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -172 000                    | -172 000  |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 556                       | 256                          | 3 527 950                   | 3 530 762 |

Täpsem informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja lisas 16.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Eften SPV4 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 koostatakse 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 374 218        | 305 689        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>374 218</b> | <b>305 689</b> |

## 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              | 8 624        | 8 624                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 65           | 65                                | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 689</b> | <b>8 689</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Ettemaksed                        | 172        | 172                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>172</b> | <b>172</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 9 108        | 9 147        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9 108</b> | <b>9 147</b> |

Vt. ka lisa 7.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2015</b>                         | 6 545 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 165 000   |
| <b>31.12.2016</b>                         | 6 710 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 80 000    |
| <b>31.12.2017</b>                         | 6 790 000 |

|                                                 | 2017    | 2016     |
|-------------------------------------------------|---------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 645 921 | 643 842  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -96 866 | -101 630 |

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 aastas 1,2% (2016: 1,2%)  
 Diskontomäär 9,0% (2016: 9,0%)  
 Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,2% (2016: 8,2%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11 ja 12.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |
| Swedbank                         | 3 254 590  | 112 033                           | 3 142 557           | 0           | 1,5%+1 kuu EURIBOR | EUR         | 2022        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 254 590  | 112 033                           | 3 142 557           | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 254 590  | 112 033                           | 3 142 557           | 0           |                    |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |                    |             |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |
| Swedbank                         | 3 448 257  | 3 448 257                         | 0                   | 0           | 1,5%+1 kuu EURIBOR | EUR         | 2017        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 448 257  | 3 448 257                         | 0                   | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 448 257  | 3 448 257                         | 0                   | 0           |                    |             |             |

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Friedrich Reinhold Kreutzwaldi 5a, Rakvere ning varaliste õiguste pant Eften SPV4 OÜ ja Riigi Kinnisvara AS vahel sõlmitud üürilepingust tulenevatele nõuetele (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 3 167 (2016.a. 1 171) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile. (2016. aastal maksti tagasi emattevõtte laenu 14 447 eurot ja intresse 423 eurot. Vt. lisa 17)

## 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                | 7 548          | 7 548                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 9 108          | 9 108                             | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 370 899        | 950                               | 369 949             | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 950            | 950                               | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 369 949        | 0                                 | 369 949             | 0           | 17      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>387 555</b> | <b>17 606</b>                     | <b>369 949</b>      | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 7 979          | 7 979                             | 0                   | 0              |         |
| Maksuvõlad                       | 9 147          | 9 147                             | 0                   | 0              | 4       |
| Muud võlad                       | 354 955        | 1 006                             | 0                   | 353 949        |         |
| Intressivõlad                    | 1 006          | 1 006                             | 0                   | 0              |         |
| Muud viitvõlad                   | 353 949        | 0                                 | 0                   | 353 949        | 17      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>372 081</b> | <b>18 132</b>                     | <b>0</b>            | <b>353 949</b> |         |

Muud viitvõlad:

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 369 949 (2016.a. 353 949) eurot.

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%.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 822 360        | 2 554 169        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 705 590          | 638 542          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 527 950</b> | <b>3 192 711</b> |

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 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                              | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes  |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                 |                |                |         |
| Eesti                                        | 645 921        | 643 842        | 5       |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>   | <b>645 921</b> | <b>643 842</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>645 921</b> | <b>643 842</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                |                |                |         |
| Enda või renditud kinnisvara rendile andmine | 645 921        | 643 842        | 5       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>645 921</b> | <b>643 842</b> |         |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2017          | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 80 000        | 165 000        | 5       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>80 000</b> | <b>165 000</b> |         |

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2017           | 2016            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Alltöövõtutööd                                         | -95 806        | -99 400         |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -151           | -148            |         |
| Varakindlustus                                         | -909           | -2 082          |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-96 866</b> | <b>-101 630</b> | 5       |

Allvõttutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 69 391 (2016.a. 80 528) eurot.
- seadmete hoolduskulu 26 415 (2016.a. 18 872) eurot.

## Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

|                            | 2017          | 2016          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reklaam ja reklaamüritused | -5 000        | -5 000        |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>-5 000</b> | <b>-5 000</b> |

## Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud        | -172           | -172           |         |
| Kulud eraldiste moodustamiseks | -16 000        | -33 000        | 7,17    |
| Muud                           | -3 005         | -2 179         |         |
| Juhtimisteenus                 | -2 388         | -2 388         | 17      |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>    | <b>-21 565</b> | <b>-37 739</b> |         |

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2017.aastal suurendati edukustasu kohustust 16 000 (2016.a. suurendati 33 000) euro võrra.

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenule       | -52 251        | -56 049        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-52 251</b> | <b>-56 049</b> |

## Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2017              |               | 2016              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 172 000           | 43 000        | 80 000            | 20 000        |
| Eesti                      | 172 000           | 43 000        | 80 000            | 20 000        |
| <b>Kokku</b>               | <b>172 000</b>    | <b>43 000</b> | <b>80 000</b>     | <b>20 000</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Eften Kinnisvarafond AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                   |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                   | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                   | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 369 949    | 353 949    |

**Ostud ja müügid**

|              | 2017  | 2016  |
|--------------|-------|-------|
|              | Ostud | Ostud |
| Emaettevõtja | 2 388 | 2 388 |

Kohustused 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv 369 949 (2016.a. 353 949) eurot (vt. lisa 7 ja 14)

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14)

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

(2016.a. arvestati emaettevõtte laenult intresse 365 eurot ning maksti tagasi laenu 14 447 eurot ja intresse 423 eurot. Vt. lisa 6)

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

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

**EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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

ETTEN SPV4 OÜ osanikule

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV4 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 SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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)                           | 3 020 711        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 507 239          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 527 950</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 184 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 343 950        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 527 950</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 020 711        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 507 239          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 527 950</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 184 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 343 950        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 527 950</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 645921          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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