

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN SPV8 OÜ

registrikood: 12308499

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

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	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 8 Raha	10
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

EFTEN SPV8 OÜ müügitulu 2017. aastal oli 1 281 224 eurot (2016: 1 249 975 eurot) ja puhaskasum oli 964 621 eurot (2016: 1 558 199 eurot).

EFTEN SPV8 OÜ'l on kinnisvarainvesteeringuna aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn asuv 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest. Antud objektile lasub 2022. aastani kehtiv üürileping Prisma Peremarket AS'iga mis hõlmab 11 774 m² suurust üüritavat pinda.

2018. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV8 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 281 224	1 249 975	2, 10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-63 340	-78 527	3, 10
Brutokasum (-kahjum)	1 217 884	1 171 448	
Üldhalduskulud	-53 837	-205 063	4
Muud äritulud	260 000	1 052 823	5, 10
Ärikasum (kahjum)	1 424 047	2 019 208	
Intressikulud	-506 449	-508 338	6
Muud finantstulud ja -kulud	47 023	47 329	7, 15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	964 621	1 558 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	964 621	1 558 199	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	664 519	563 362	8
Nõuded ja ettemaksed	1 130 206	211 551	9
Kokku käibevarad	1 794 725	774 913	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 180 000	9
Kinnisvarainvesteeringud	16 890 000	16 630 000	10
Materiaalsed põhivarad	3 833	0	
Kokku põhivarad	16 893 833	17 810 000	
Kokku varad	18 688 558	18 584 913	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 500 000	12
Võlad ja ettemaksed	770 430	1 183 406	11
Kokku lühiajalised kohustised	770 430	13 683 406	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	0	12, 15
Võlad ja ettemaksed	776 235	724 235	11, 15
Kokku pikaajalised kohustised	12 776 235	724 235	
Kokku kohustised	13 546 665	14 407 641	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 174 522	2 616 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	964 621	1 558 199	
Kokku omakapital	5 141 893	4 177 272	
Kokku kohustised ja omakapital	18 688 558	18 584 913	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 424 047	2 019 208	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	777	0	
Muud korrigeerimised	-260 000	-1 017 000	5, 10
Kokku korrigeerimised	-259 223	-1 017 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 452	-3 388	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	47 774	207 764	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 208 146	1 206 584	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 610	0	
Antud laenude tagasimaksed	180 000	0	9, 15
Laekunud intressid	132 820	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	308 210	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	0	12, 15
Makstud intressid	-506 449	-508 338	6, 15
Makstud dividendid	-327 000	-450 000	11, 15
Makstud ettevõtte tulumaks	-81 750	-112 500	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 415 199	-1 070 838	
Kokku rahavood	101 157	135 746	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	563 362	427 616	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	101 157	135 746	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	664 519	563 362	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	250	2 616 323	2 619 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 558 199	1 558 199
31.12.2016	2 500	250	4 174 522	4 177 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	964 621	964 621
31.12.2017	2 500	250	5 139 143	5 141 893

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV8 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 tingimust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 281 224	1 249 975	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 281 224	1 249 975	
Kokku müügitulu	1 281 224	1 249 975	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 281 224	1 249 975	10
Kokku müügitulu	1 281 224	1 249 975	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud haldustegevuse kulud	-63 340	-78 527	10
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-63 340	-78 527	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-121	-118	
Muud konsultatsioonid	-1 716	-1 545	
Edukustasu muutus	-52 000	-203 400	11, 15
Kokku üldhalduskulud	-53 837	-205 063	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	260 000	1 017 000	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	35 823	
Kokku muud äritulud	260 000	1 052 823	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-506 449	-508 338	15
Kokku intressikulud	-506 449	-508 338	

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	47 023	47 329
Kokku muud finantstulud ja -kulud	47 023	47 329

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	664 519	563 362
Kokku raha	664 519	563 362

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	129 748	129 748	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000 000	1 000 000	0	0	15
Ettemaksed	458	458	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 130 206	1 130 206	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	125 328	125 328	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 265 797	85 797	1 180 000	0	15
Ettemaksed	426	426	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 391 551	211 551	1 180 000	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenuõue summas 1 000 000 eurot (31.12.2016: 1 180 000 eurot) ning intressinõue puudub (31.12.2016: 85 797 eurot). Laenuõue 1 000 000 eurot (2016: 1 180 000 eurot) kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Laenu alusvaluutaks on euro (vt. lisa 15).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	15 613 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 017 000
31.12.2016	16 630 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	260 000
31.12.2017	16 890 000

Kinnisvarainvesteeringuks on aadressil A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest (reg. nr 5455801). Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpoteek.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2017. ja 2016. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2016: 8,6%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2016: 7,8%) ning 2,5%-st üüritulu tõusu (2016: 2,5%). (vt.lisa 5)

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2017. aastal renditulu 1 281 224 eurot (2016: 1 249 975 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2017. aastal 63 340 eurot (2016: 78 527 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	698	698	0	0	
Käibemaksuvõlg	20 207	20 207	0	0	
Dividendivõlad	590 000	590 000	0	0	15
Dividendide tulumaksukohustus	159 525	159 525	0	0	
Edukustasu kohustus	776 235	0	776 235	0	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 546 665	770 430	776 235		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 455	3 455	0	0	
Käibemaksuvõlg	21 675	21 675	0	0	
Dividendivõlad	917 000	917 000	0	0	15
Dividendide tulumaksukohustus	241 276	241 276	0	0	
Edukustasu kohustus	724 235	0	0	724 235	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 907 641	1 183 406	0	724 235	

Ettevõttele 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 ettevõttele tekkinud edukustasu kohustus summas 776 235 eurot (31.12.2016: 724 235 eurot). (vt. ka lisa 4 ja lisa 15)

2017. aastal tasuti emaettevõttele dividendivõlga summas 327 000 eurot.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	12 000 000	0	12 000 000	0	4%	EUR	2020	15
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	12 500 000	12 500 000	0	0	4%	EUR	2017	15
Pikaajalised laenud kokku	12 500 000	12 500 000	0	0				
Laenukohustised kokku	12 500 000	12 500 000	0	0				

Omanikulaen kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2020. aastal. (vt. lisa 15)

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 111 314	3 339 618
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 027 829	834 904
Kokku tingimuslikud kohustised	5 139 143	4 174 522

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 on 5 139 143 eurot (31.12.2016: 4 174 522 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2017 on 1 027 829 eurot (31.12.2016: 834 904 eurot). Seega on seisuga 31.12.2017 võimalik dividendidena välja maksta 4 111 314 eurot (31.12.2016: 3 339 618 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

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 14 Osakapital

(eurodes)

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

EFTEN SPV8 OÜ osakapitali suurus 31.12.2017 on 2 500 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN SPV7 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	12 590 000	0	13 417 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 000 000	0	1 265 797	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	776 235	0	724 235

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Emaettevõtja	0	500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
EFTEN Kinnisvarafond AS	180 000	0

2016	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
EFTEN Kinnisvarafond AS	0	0

Nõuded 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- kontserni emaettevõttele antud laen summas 1 000 000 eurot (31.12.2016: 1 180 000 eurot) (vt. lisa 9)
- laenuintressid 0 eurot (31.12.2016: 85 797 eurot) (vt. lisa 9)

Kohustused 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- omanikulaen summas 12 000 000 eurot (2016: 12 500 000 eurot) (vt. lisa 12)

- dividendivõlgnevus summas 590 000 eurot (2016: 917 000 eurot) (vt. lisa 11)
- edukustasu reserv summas 776 235 eurot (2016: 724 235 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 11)
- 2017. aastal tasuti omaniklaenuga seotud intresse 506 449 eurot (2016: 508 338 eurot) (vt. lisa 6)

Omanikulaen 12 000 000 eurot kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2020. aastal. (vt. lisa 12)

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

EFTEN SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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 SPV8 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV8 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 SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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)	4 174 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	964 621
Kokku	5 139 143
Jaotamine	
Dividendideks	26 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 113 143
Kokku	5 139 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1281224	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN SPV7 OÜ	12307838	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee