

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN SPV12 OÜ

registrikood: 12486048

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV12 OÜ müügitulu 2017. aastal oli 2 087 593 eurot (2016: 2 063 625 eurot) ja puhaskasum oli 1 766 962 eurot (2016: 1 623 617 eurot).

Seisuga 31.12.2017 kuuluvad EFTEN SPV12 OÜ'le kinnisvarainvesteeringud aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn.

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

EFTEN SPV12 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 087 593	2 063 625	2, 11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 098	-46 089	3, 11
Brutokasum (-kahjum)	2 036 495	2 017 536	
Turustuskulud	-350	0	
Üldhalduskulud	-112 087	-117 477	4
Muud äritulud	40 000	124 000	5, 11
Muud ärikulud	-80 000	-130 000	6, 11
Ärikasum (kahjum)	1 884 058	1 894 059	
Intressikulud	-255 809	-262 168	7
Muud finantstulud ja -kulud	328 713	131 726	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 956 962	1 763 617	
Tulumaks	-190 000	-140 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 766 962	1 623 617	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 635 685	1 295 283	9
Nõuded ja ettemaksed	6 451 222	424 613	10
Kokku käibevarad	8 086 907	1 719 896	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	5 718 850	10
Kinnisvarainvesteeringud	26 000 000	26 040 000	11
Kokku põhivarad	26 000 000	31 758 850	
Kokku varad	34 086 907	33 478 746	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 762 668	278 476	12
Võlad ja ettemaksed	185 095	295 481	13
Kokku lühiajalised kohustised	13 947 763	573 957	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	13 764 607	12
Võlad ja ettemaksed	1 117 997	1 125 997	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 117 997	14 890 604	
Kokku kohustised	15 065 760	15 464 561	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	15
Ülekurss	10 599 000	10 599 000	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 651 335	5 787 718	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 766 962	1 623 617	
Kokku omakapital	19 021 147	18 014 185	
Kokku kohustised ja omakapital	34 086 907	33 478 746	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 884 058	1 894 059	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	40 000	6 000	5,6,11
Kokku korrigeerimised	40 000	6 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-89 000	-9	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 417	1 065	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 826 641	1 901 115	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	196 150	17
Laekunud intressid	114	62	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	114	196 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-284 295	-487 368	12
Makstud intressid	-252 058	-261 080	7
Makstud dividendid	-760 000	-560 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-190 000	-140 000	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 486 353	-1 448 448	
Kokku rahavood	340 402	648 879	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 295 283	646 404	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	340 402	648 879	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 635 685	1 295 283	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 500	10 599 000	350	6 347 718	16 950 568
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 623 617	1 623 617
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-560 000	-560 000
31.12.2016	3 500	10 599 000	350	7 411 335	18 014 185
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 766 962	1 766 962
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-760 000	-760 000
31.12.2017	3 500	10 599 000	350	8 418 297	19 021 147

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV12 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 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 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

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.

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.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 13 ja 14.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 087 593	2 063 625	11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 087 593	2 063 625	
Kokku müügitulu	2 087 593	2 063 625	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 087 593	2 063 625	11
Kokku müügitulu	2 087 593	2 063 625	

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

	2017	2016	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 618	-36 618	
Muud haldustegevuse kulud	-14 480	-9 471	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 098	-46 089	11

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-94	-12	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-4 481	-3 153	
Valitsemistasu	-115 512	-115 512	17
Edukustasu muutus	8 000	1 200	13, 17
Kokku üldhalduskulud	-112 087	-117 477	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	124 000	11
Kokku muud äritulud	40 000	124 000	

Lisa 6 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-80 000	-130 000	11
Kokku muud ärikulud	-80 000	-130 000	

Lisa 7 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-255 809	-262 168
Kokku intressikulud	-255 809	-262 168

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	218 873	220 494
Muud finantstulud	109 840	0
Muud finantskulud	0	-88 768
Kokku muud finantstulud ja -kulud	328 713	131 726

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

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	1 635 685	1 295 283
Kokku raha	1 635 685	1 295 283

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	88 629	88 629	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 361 595	6 361 595	0	0	17
Intressinõuded	14	14	0	0	
Ettemaksed kindlustuse eest	984	984	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 451 222	6 451 222	0	0	

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

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenu nõuded kokku summas 5 718 850 eurot (31.12.2016: 5 718 850 eurot) ning intressidenõue summas 642 745 eurot (31.12.2016: 423 991 eurot). Laenu nõue 4 915 000 eurot kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Laenu nõue 1 000 000 eurot kannab intressimäära 3% aastas ning tagastatakse 2018. aastal. Laenu nõue

alusvaluutaks on euro (vt. lisa 17).

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	26 046 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 000
31.12.2016	26 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-40 000
31.12.2017	26 000 000

31.12.2017 seisuga on ettevõttel kaks kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringud asuvad aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2017. ja 2016. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). (vt. lisa 5 ja lisa 6)

Hinnangutes on kasutatud järgnevaid eeldusi:

Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn: diskontomäär 8,6% (2016: 8,6%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2016: 8,0%) ning 3%-st üüritulu tõusu (2016: 3%-st üüritulu tõusu).

A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn: diskontomäär 8,9% (2016: 8,9%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2016: 8,0%) ning üüritulu tõusu 1,5% (2016: 2,7%-st üüritulu tõusu).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2017. aastal renditulu 2 087 593 eurot (2016: 2 063 625 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2017. aastal 51 098 eurot (2016: 46 089 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	13 762 668	13 762 668			1 kuu EURIBOR+1,3%	EUR	25.06.2018
Lühiajalised laenud kokku	13 762 668	13 762 668					
Laenukohustised kokku	13 762 668	13 762 668	0	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	14 043 083	278 476	13 764 607	0	1 kuu EURIBOR+1,3%	EUR	25.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	14 043 083	278 476	13 764 607	0			
Laenukohustised kokku	14 043 083	278 476	13 764 607	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,3%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2018. aastal.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 940 eurot (2016: 5 819 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

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

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Käibemaksuvõlg	32 943	32 943	0	0	
Intressivõlad	4 355	4 355	0	0	14
Tuletisinstrumendid	147 797	147 797	0	0	14
Edukustasu kohustus	1 117 997	0	1 117 997	0	4, 17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 303 092	185 095	1 117 997	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 041	1 041	0	0	
Käibemaksuvõlg	32 320	32 320	0	0	
Intressivõlad	4 483	4 483	0	0	14
Tuletisinstrumendid	257 637	257 637	0	0	14
Edukustasu kohustus	1 125 997	0	0	1 125 997	4, 17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 421 478	295 481	0	1 125 997	

Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	147 797	257 637
Tuletisinstrumendid kokku	147 797	257 637

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud 2015. aastal intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Kasum või kahjum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud vastavalt finantstuluna või -kuluna (vt. ka lisa 8). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastal. Seisuga 31.12.2017.a on õiglane väärtus -147 797 (31.12.2016: -257 637 eurot) (vt. lisa 13).

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

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

EFTEN SPV12 OÜ osakapital koosneb 31.12.2017 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 500 eurot.

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

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	760 000	190 000	560 000	140 000
Eesti	760 000	190 000	560 000	140 000
Kokku	760 000	190 000	560 000	140 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 361 595	0	6 142 841	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	1 117 997	0	1 125 997

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

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	115 512	115 512

Nõuded 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- laen emaettevõttele summas 5 718 850 (31.12.2016: 5 718 850 eurot) (vt. lisa 10)
- laenuintressid 642 745 eurot (31.12.2016: 423 991 eurot) (vt. lisa 10)

2016. aastal tagastas emaettevõtte osaliselt laenu summas 196 150 eurot. Laen kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tähtaeg on 2018. aastal (vt. lisa 10). Laenu alusvaluuta on euro. 2017. aastal laenu tagastatud ei ole.

Kohustused 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 1 117 997 eurot (31.12.2016: 1 125 997 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 13)

EFTEN SPV12 OÜ ostis 2017. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 115 512 euro eest (2016: 115 512 euro eest) (vt. lisa 4).

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

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

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 734 638	5 929 068
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 683 659	1 482 267
Kokku tingimuslikud kohustised	8 418 297	7 411 335

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 on 8 418 297 eurot (31.12.2016: 7 411 335 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2017 on 1 683 659 eurot (31.12.2016: 1 482 267 eurot). Seega on seisuga 31.12.2017 võimalik dividendidena välja maksta 6 734 638 eurot (31.12.2016: 5 929 068 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.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2017 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 5 860 856 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole alust arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2018. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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 SPV12 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV12 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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)	6 651 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 766 962
Kokku	8 418 297
Jaotamine	
Dividendideks	1 040 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 378 297
Kokku	8 418 297

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 651 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 766 962
Kokku	8 418 297
Jaotamine	
Dividendideks	1 040 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 378 297
Kokku	8 418 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2087593	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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