

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5017317, +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 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

EfTEN SPV11 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone haldamise ja üürile andmisega.

2018. aastal oli ettevõtte müügitulu 738 923 (2017. aastal 752 943) eurot ning kasumiks kujunes 1 438 877 (2017. aastal 636 528) eurot, millest 870 000 (2017. aastal 150 000) eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EfTEN SPV11 OÜ jätkab 2019. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2017.-2018. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,35	6,85
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,64	0,58
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	1,76	1,42
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	1,95	0,85
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,12	0,06
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,14	0,08
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,20	0,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 501 926	1 090 052	2
Nõuded ja ettemaksed	131 636	137 153	3
Kokku käibevarad	1 633 562	1 227 205	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 060 000	10 190 000	5
Kokku põhivarad	11 060 000	10 190 000	
Kokku varad	12 693 562	11 417 205	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 588 917	97 000	6
Võlad ja ettemaksed	16 611	82 131	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 605 528	179 131	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 588 917	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 588 917	
Kokku kohustised	4 605 528	4 768 048	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 054 500	2 054 500	9
Ülekurss	4 498 000	4 498 000	
Kohustuslik reservkapital	31 826	0	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 831	-539 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 438 877	636 528	
Kokku omakapital	8 088 034	6 649 157	
Kokku kohustised ja omakapital	12 693 562	11 417 205	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	738 923	752 943	5,10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 480	-46 241	5,12
Brutokasum (-kahjum)	702 443	706 702	
Turustuskulud	0	-18 000	13
Üldhalduskulud	-133 813	-134 366	14
Muud äritulud	936 639	150 000	11
Ärikasum (kahjum)	1 505 269	704 336	
Intressitulud	142	94	
Intressikulud	-66 534	-67 902	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 438 877	636 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 438 877	636 528	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 505 269	704 336	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-870 000	-150 000	5,11
Kokku korrigeerimised	-870 000	-150 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 508	-18 178	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-65 464	16	7
Kokku rahavood äritegevusest	575 313	536 174	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	151	85	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	151	85	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	-100 000	6
Makstud intressid	-63 590	-64 958	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-163 590	-164 958	
Kokku rahavood	411 874	371 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 090 052	718 751	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	411 874	371 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 501 926	1 090 052	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 054 500	4 498 000	0	-539 871	6 012 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	636 528	636 528
31.12.2017	2 054 500	4 498 000	0	96 657	6 649 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 438 877	1 438 877
Muutused reservides	0	0	31 826	-31 826	0
31.12.2018	2 054 500	4 498 000	31 826	1 503 708	8 088 034

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassasolevat 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 õiglasel väärtusel. 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	1 501 926	1 090 052
Kokku raha	1 501 926	1 090 052

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	74 496	74 496	0	0
Muud nõuded	57 000	57 000	0	0
Ettemaksed	140	140	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 636	131 636	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	69 013	69 013	0	0
Muud nõuded	68 009	68 009	0	0
Intressinõuded	9	9	0	0
Viitlaekumised	68 000	68 000	0	0
Ettemaksed	131	131	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 153	137 153	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 473	8 612
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 473	8 612

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	10 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2017	10 190 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	870 000
31.12.2018	11 060 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	738 923	752 943
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36 480	-46 241

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2017. ja 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 1,5% (2017: 1,5%)

Diskontomäär 7,8% (2017: 7,8%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,8% (2017: 6,8%)

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank A/S	4 588 917	4 588 917			1,35%+1k Euribor	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	4 588 917	4 588 917					
Laenukohustised kokku	4 588 917	4 588 917					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank A/S	4 685 917	97 000	4 588 917	0	1,35%+1k Euribor	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	4 685 917	97 000	4 588 917	0			
Laenukohustised kokku	4 685 917	97 000	4 588 917	0			

Danske Bank A/S laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn (vt. lisa 5).
Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 2 750 (2017.a. 5 750) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 556	4 556	0	0	
Maksuvõlad	9 473	9 473	0	0	4
Muud võlad	2 582	2 582	0	0	
Intressivõlad	2 582	2 582	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 611	16 611	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 241	4 241	0	0	
Maksuvõlad	8 612	8 612	0	0	4
Muud võlad	2 639	2 639	0	0	
Intressivõlad	2 639	2 639	0	0	
Võlad väärtpaberitehingutest	66 639	66 639	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	82 131	82 131	0	0	

Võlad väärtpaberitehingutest seisuga 31.12.2017 on 2013.a. sõltumatult osapoolelt soetatud tütarettevõtte ostuhinna osa, mida aruandeperioodil on korrigeeritud muude äritulude kaudu.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 202 966	77 326
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	300 742	19 331
Kokku tingimuslikud kohustised	1 503 708	96 657

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 054 500	2 054 500
Osade arv (tk)	2	2
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 31 826 eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	738 923	752 943	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	738 923	752 943	
Kokku müügitulu	738 923	752 943	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	738 923	752 943	5
Kokku müügitulu	738 923	752 943	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	870 000	150 000	5
Muud	66 639	0	7
Kokku muud äritulud	936 639	150 000	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-22 292	-31 913	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 516	-12 516	
Kindlustuskulud	-1 672	-1 812	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 480	-46 241	5

Alltöövõtud:

- parendustööd 22 292 (2017.a. 24 617) eurot
- hoone hooldustööd 0 (2017.a. 7 296) eurot.

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Reklaamüritused	0	-18 000
Kokku turustuskulud	0	-18 000

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-220	-20	
Muud	-2 541	-3 294	
Juhtimisteenus	-131 052	-131 052	16
Kokku üldhalduskulud	-133 813	-134 366	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-66 534	-67 902
Kokku intressikulud	-66 534	-67 902

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 052	131 052

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2017. ja 2018. aastal puudusid.

Seotud osapoolelt on 2017. ja 2018. aastal ostetud juhtimisteenust (vt. lisa 14).

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (omanikke kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);

- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 - tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Juhatusel liikmetele 2017. ja 2018. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV11 OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV11 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 438 877
Kokku	1 503 708
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	71 944
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 764
Kokku	1 503 708

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 438 877
Kokku	1 503 708
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	71 944
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 764
Kokku	1 503 708

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	738923	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	1027250 EUR (Lihtomand)
AS Esraven	10175114	Eesti	1027250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee