

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

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	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Turustuskulud	14
Lisa 14 Üldhalduskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Eften SPV5 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 105 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV5 OÜ 2018. aasta müügitulu oli 494 582 (2017. aastal 392 658) eurot ning kahjumiks kujunes 97 785 (2017. aastal kasum 17 004) eurot, sh. 335 799 eurot moodustas kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest (2017. aastal kahjum 213 672 eurot). 2017. aasta august – 2018. aasta september toimusid hoones renoveerimistööd, mille käigu uuendati kommunikatsioone ning värskendati siseviimistlust ja fassaadi. Tööde kogu-maksumuseks oli 1,5 miljonit eurot.

Eften SPV5 OÜ jätkab 2019. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 722	60 847	2
Nõuded ja ettemaksed	12 732	46 443	3
Kokku käibevarad	50 454	107 290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 610 000	7 330 000	5
Kokku põhivarad	7 610 000	7 330 000	
Kokku varad	7 660 454	7 437 290	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 511 892	3 990 426	6
Võlad ja ettemaksed	133 300	296 201	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 645 192	4 286 627	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 174	67 790	7
Kokku pikaajalised kohustised	30 174	67 790	
Kokku kohustised	4 675 366	4 354 417	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	1 607 555	1 607 555	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 472 468	1 455 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 785	17 004	
Kokku omakapital	2 985 088	3 082 873	
Kokku kohustised ja omakapital	7 660 454	7 437 290	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	494 582	392 658	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-90 589	-89 297	5,12
Brutokasum (-kahjum)	403 993	303 361	
Turustuskulud	-10 229	-16 957	13
Üldhalduskulud	-33 536	-4 626	14
Muud ärikulud	-335 799	-213 672	15
Äriksus (kahjum)	24 429	68 106	
Intressikulud	-119 496	-105 738	16
Muud finantstulud ja -kulud	-2 718	54 636	9,17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-97 785	17 004	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 785	17 004	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 429	68 106	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	335 799	213 672	15
Kokku korrigeerimised	335 799	213 672	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 711	-39 892	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-61 811	13 253	7
Kokku rahavood äritegevusest	332 128	255 139	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-781 803	-707 668	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-781 803	-707 668	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	770 000	692 000	6,18
Saadud laenude tagasimaksed	-243 500	-246 885	6
Makstud intressid	-99 950	-102 482	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	426 550	342 633	
Kokku rahavood	-23 125	-109 896	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	60 847	170 743	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 125	-109 896	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 722	60 847	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	1 607 555	350	1 455 464	3 065 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 004	17 004
31.12.2017	2 500	1 607 555	350	1 472 468	3 082 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-97 785	-97 785
31.12.2018	2 500	1 607 555	350	1 374 683	2 985 088

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 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 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 ajastatakse 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 õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80

maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	37 722	60 847
Kokku raha	37 722	60 847

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 882	10 882	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 338	12 338	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 456	-1 456	0	0	
Ettemaksed	1 850	1 850	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 732	12 732	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 417	4 417	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 626	31 626	0	0	4
Ettemaksed	10 400	10 400	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 443	46 443	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 236	31 626	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 236	31 626	0

Vt. ka lisa 3 ja 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	6 670 000
Ostud ja parendused	873 672
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-213 672
31.12.2017	7 330 000
Ostud ja parendused	615 799
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-335 799
31.12.2018	7 610 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	494 582	392 658
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-90 589	-89 297

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

Renditulu kasv aastas 2,3% (2017: 2,3%)

Diskontomäär 8,2% (2017: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2017: 7,5%)

August 2017.a. kuni september 2018.a. toimusid hoones mahukad renoveerimistööd, mille käigus uuendati hoone kommunikatsioonid ning värskendati siseviimistlust ja hoone fassaadi. Tööde maksumuseks oli 1,5 miljonit eurot.

Vt. ka lisa 11, 12 ja 15.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte	1 462 000	1 462 000			2%	EUR	2019	18
Swedbank AS	3 049 892	3 049 892			1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	4 511 892	4 511 892						
Laenukohustised kokku	4 511 892	4 511 892	0	0				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte	692 000	692 000			2%	EUR	2018	18
Swedbank AS	3 298 426	3 298 426			1,95%+1 k Euribor	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	3 990 426	3 990 426						
Laenukohustised kokku	3 990 426	3 990 426	0	0				

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.105, Tallinn.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 5 813 (2017: 779) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Aruandeaastal sõlmiti pangalaenu lepingule lisa, mille kohaselt on uueks laenu tagastamise lõpptähtpäevaks 30.08.2023.a. Kuna bilansipäeva seisuga ei ole täidetud kõik laenulepingu eritingimused, siis kajastab ettevõtte laenu lühiajalisena.

Hoones toimunud renoveerimistööde finantseerimiseks sõlmiti laenuleping emaettevõttega kogusummas 1,5 miljonit eurot.

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	557	557	0	0	
Maksuvõlad	6 236	6 236	0	0	4
Muud võlad	29 247	29 247	0	0	
Intressivõlad	27 247	27 247	0	0	
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	74 816	74 816	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	52 426	22 252	30 174	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 474	133 300	30 174	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	205 687	205 687	0	0	
Muud võlad	10 167	10 167	0	0	
Intressivõlad	2 667	2 667	0	0	
Muud viitvõlad	7 500	7 500	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	72 098	72 098	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	38 507	8 057	30 450	0	
Edukustasu kohustuse reserv	37 340	0	37 340	0	14,18
Kokku võlad ja ettemaksed	363 991	296 201	67 790	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 099 746	1 177 974
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	274 937	294 494
Kokku tingimuslikud kohustised	1 374 683	1 472 468

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	74 816	72 098
Tuletisinstrumendid kokku	74 816	72 098

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2018 on lepingu nominaalsumma 3 800 000 (31.12.2017: 3 800 000) eurot ja õiglane väärtus -74 816 (31.12.2017: -72 098) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 17.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	494 582	392 658	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	494 582	392 658	
Kokku müügitulu	494 582	392 658	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	494 582	392 658	5
Kokku müügitulu	494 582	392 658	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-84 984	-84 276	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 956	-3 963	
Kindlustuskulud	-1 649	-1 058	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-90 589	-89 297	5

Allvõtutööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 50 306 (2017.a: 76 498) eurot
- ruumide parenduskulud 34 678 (2017.a: 7 778) eurot

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Vahendustasud	-10 229	-16 957	17
Kokku turustuskulud	-10 229	-16 957	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-273	-163	
Kulud eraldiste moodustamiseks	37 340	42 734	7,18
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 456	0	
Muud	-2 756	-3 565	
Juhtimisteenus	-66 391	-43 632	18
Kokku üldhalduskulud	-33 536	-4 626	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil vähendati edukustasu kohustust summas 37 340 (2017.a. vähendati 42 734) eurot.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-335 799	-213 672	5
Kokku muud ärikulud	-335 799	-213 672	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-119 496	-105 738
Kokku intressikulud	-119 496	-105 738

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressimäärade swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	-2 718	54 636	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 718	54 636	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 462 000	692 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 340

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Eften Kinnisvarafond AS	770 000	2%	EUR	2019

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
EFTEN Kinnisvarafond AS	692 000	2%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	66 391	43 632
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 229	12 137

Kohustused 31.12.2017 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 0 (2017.a: 37 340) eurot (vt. lisa 7)
 - emaeettevõtte laen 1 462 000 (2017.a: 692 000) eurot (vt. lisa 5 ja 6).
- Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 15).

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

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2018. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt pangalaenust ja hoones teostatud mahukatest renoveerimistöödest. Tööde teostamise ajal vähenes üüritulu ja tööde finantseerimiseks võeti lühiajaline laen emaeettevõttelt. Bilansipäevaks on üüritulu taastunud ja emaeettevõtte laenu osaliseks refinantseerimiseks on sõlmitud Swedbank AS-ga laenulepingu lisa täiendavale laenulimiidile 1 000 000 eurot kasutuselevõtmise tähtajaga 30.05.2019.a. Ülejäänud osa emaeettevõtte laenust pikendatakse tähtaja saabumisel. Pangalaenu tagastamise lõpptähtaega on pikendatud viie aasta võrra (vt. ka lisa 6).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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 SPV5 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV5 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 SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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)	1 472 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 785
Kokku	1 374 683
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 374 683
Kokku	1 374 683

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 472 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 785
Kokku	1 374 683
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 374 683
Kokku	1 374 683

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	494582	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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