

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV6 OÜ

registrikood: 12208705

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	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 Muud äritulud	14
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Turustuskulud	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Eften SPV6 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 102c/Kauba 2a asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV6 OÜ 2018. aasta müügitulu oli 1 171 645 (2017. aastal 1 190 101) eurot ning puhaskasumiks kujunes 1 217 647 (2017. aastal 1 309 950) eurot, millest 790 532 (2017. aastal 593 788) eurot moodustas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlus.

Eften SPV6 OÜ jätkab 2019. aastal büroohoone haldamisega, 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)	0,37	0,13
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,44	0,51
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,08	1,17
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,04	1,10
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,07	0,08
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,12	0,11
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,15	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	702 929	969 705	2
Nõuded ja ettemaksed	14 121	5 809	3
Kokku käibevarad	717 050	975 514	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 110 000	15 250 000	5
Kokku põhivarad	16 110 000	15 250 000	
Kokku varad	16 827 050	16 225 514	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	252 680	7 112 597	6
Võlad ja ettemaksed	1 693 158	190 603	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 945 838	7 303 200	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 636 798	0	6
Võlad ja ettemaksed	776 186	611 933	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 412 984	611 933	
Kokku kohustised	9 358 822	7 915 133	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	10
Ülekurss	1 710 511	3 210 411	10
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 537 120	3 787 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 647	1 309 950	
Kokku omakapital	7 468 228	8 310 381	
Kokku kohustised ja omakapital	16 827 050	16 225 514	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 171 645	1 190 101	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-196 043	-129 298	5,13
Brutokasum (-kahjum)	975 602	1 060 803	
Turustuskulud	-1 247	-1 106	14
Üldhalduskulud	-213 939	-175 132	15
Muud äritulud	790 577	593 830	12
Äri kasum (kahjum)	1 550 993	1 478 395	
Intressikulud	-183 117	-185 701	16
Muud finantstulud ja -kulud	-10 229	117 256	9,17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 357 647	1 409 950	
Tulumaks	-140 000	-100 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 647	1 309 950	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 550 993	1 478 395	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-790 532	-593 788	5,12
Kokku korrigeerimised	-790 532	-593 788	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 312	7 064	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	156 915	110 217	7
Kokku rahavood äritegevusest	909 064	1 001 888	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-69 468	-36 212	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 468	-36 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-213 686	-184 010	6
Makstud intressid	-192 886	-181 831	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	200	0	10
Makstud dividendid	-560 000	-400 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-140 000	-100 000	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 106 372	-865 841	
Kokku rahavood	-266 776	99 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	969 705	869 870	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-266 776	99 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	702 929	969 705	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	3 210 411	350	4 187 170	7 400 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 309 950	1 309 950
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2017	2 500	3 210 411	350	5 097 120	8 310 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 217 647	1 217 647
Emiteeritud osakapital	200	0	0	0	200
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-560 000	-560 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-100	-1 499 900	0	0	-1 500 000
31.12.2018	2 600	1 710 511	350	5 754 767	7 468 228

Täiendav informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 10 ja 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV6 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste 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	702 929	969 705
Kokku raha	702 929	969 705

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	12 194	12 194	0	0
Ettemaksed	1 927	1 927	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 121	14 121	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	462	462	0	0
Ettemaksed	5 347	5 347	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 809	5 809	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 056	15 127
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 056	15 127

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 620 000
Ostud ja parendused	36 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	593 788
31.12.2017	15 250 000
Ostud ja parendused	69 468
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	790 532
31.12.2018	16 110 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 171 645	1 190 101
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-196 043	-129 298

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 2,9% (2017: 2,9%)

Diskontomäär 8,2% (2017: 8,2%)

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

Vt. ka lisa 6, 11, 12 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	6 889 478	252 680	6 636 798	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	6 889 478	252 680	6 636 798	0			
Laenukohustised kokku	6 889 478	252 680	6 636 798	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	7 112 597	7 112 597			1,5%+1k Euribor	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	7 112 597	7 112 597					
Laenukohustised kokku	7 112 597	7 112 597					

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.102c/Kauba 2a, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 11 910 (2017: 2 477) 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	831	831	0	0	
Maksuvõlad	17 056	17 056	0	0	4
Muud võlad	571	571	0	0	
Intressivõlad	571	571	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	40 239	8 835	31 404	0	
Edukustasu kohustus	744 782	0	0	744 782	15,19
Tuletisinstrumentid	165 865	165 865	0	0	9
Võlgnevus osakapitali vähendamiseks	1 500 000	1 500 000	0	0	10,19
Kokku võlad ja ettemaksed	2 469 344	1 693 158	31 404	744 782	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 659	3 659	0	0	
Maksuvõlad	15 127	15 127	0	0	4
Muud võlad	1 167	1 167	0	0	
Intressivõlad	1 167	1 167	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	40 271	15 014	25 257	0	
Edukustasu kohustus	586 676	0	586 676	0	15,19
Tuletisinstrumentid	155 636	155 636	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	802 536	190 603	611 933	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise 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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 603 814	4 077 696
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 150 953	1 019 424
Kokku tingimuslikud kohustised	5 754 767	5 097 120

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	165 865	155 636
Tuletisinstrumendid kokku	165 865	155 636

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 7 700 000 (31.12.2017: 7 700 000) eurot ja õiglane väärtus -165 865 (31.12.2017: -155 636) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 17.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 600	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal suurendati osakapitali 200 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamisega 200 euro võrra. Osa eest tasuti rahas maksega ettevõtte pangakontole. Aruandeaastal vähendati osakapitali 100 euro võrra osa nimiväärtuse vähendamisega 100 eurot võrra. Osakapitali vähendamisel tehakse ainuosanikule väljamakse summas 1 500 000 eurot, sh. 100 eurot osakapitali ja 1 499 900 eurot ülekursi arvelt. Seisuga 31.12.2018.a on väljamakse teostamata ja ettevõtte bilansis kohustis ainuosaniku ees summas 1 500 000 eurot (vt. lisa 7 ja 19).		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 171 645	1 190 101	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 171 645	1 190 101	
Kokku müügitulu	1 171 645	1 190 101	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 171 645	1 190 101	5
Kokku müügitulu	1 171 645	1 190 101	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	790 532	593 788	5
Muud	45	42	
Kokku muud äritulud	790 577	593 830	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-188 637	-122 195	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 181	-5 181	
Kindlustuskulud	-2 225	-1 922	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-196 043	-129 298	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 65 880 (2017.a: 80 871) eurot
- parenduskulud 122 757 (2017.a: 41 324) eurot.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Vahendustasud	-1 247	-1 106	19
Kokku turustuskulud	-1 247	-1 106	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-321	-81	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-158 106	-118 758	7,19
Muud	-2 784	-3 565	
Juhtimisteenus	-52 728	-52 728	19
Kokku üldhalduskulud	-213 939	-175 132	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil suurendati edukustasu kohustust summas 158 106 (2017.a. 118 758) eurot (vt. ka lisa 7).

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-183 117	-185 701
Kokku intressikulud	-183 117	-185 701

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	-10 229	117 256	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 229	117 256	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	560 000	140 000	400 000	100 000
Eesti	560 000	140 000	400 000	100 000
Kokku	560 000	140 000	400 000	100 000

Lisa 19 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	1 500 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	744 782	586 676

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	52 728	52 728
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 247	1 106

Kohustised 31.12.2018 jagunevad alljärgnevalt:

- võlgnevus osakapitali vähendamisest 1 500 000 eurot (vt. lisa 7 ja 10)
- edukustasu reserv 744 782 (2017.a: 586 676 eurot)(vt. lisa 7).

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 emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- teise 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.

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

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt ainuosaniku otsusest vähendada osakapitali, mille kohaselt tehakse ainuosanikule väljamakse 1 500 000 eurot (vt. lisa 10). Ettevõttel on nimetatud väljamakse tegemiseks sõlmitud Swedbank AS-ga laenulepingu lisa täiendavale laenulimiidile 1 500 000 eurot kasutuselevõtmise tähtajaga 30.05.2019.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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

ETTEN SPV6 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV6 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 SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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)	4 537 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 647
Kokku	5 754 767
Jaotamine	
Dividendideks	457 333
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 297 434
Kokku	5 754 767

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 537 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 647
Kokku	5 754 767
Jaotamine	
Dividendideks	457 333
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 297 434
Kokku	5 754 767

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1171645	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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