

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV14 OÜ

registrikood: 12526629

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	9
Lisa 5 Muud ärikulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Raha	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

EfTEN SPV14 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringu üürile andmine. Seisuga 31.12.2018.a ja 31.12.2017.a kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Kreutzwaldi 89 Võrus.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EfTEN SPV14 OÜ 2018. aastal müügitulu 257 760 (2017: 318 240) eurot.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	257 760	318 240	2,8
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 415	-1 857	3,8
Brutokasum (-kahjum)	256 345	316 383	
Üldhalduskulud	-13 754	-2 200	4
Muud ärikulud	0	-450 000	5
Ärikasum (kahjum)	242 591	-135 817	
Intressitulud	21	19	
Intressikulud	-28 422	-28 266	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	214 190	-164 064	
Tulumaks	-20 000	-30 000	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 190	-194 064	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	237 096	220 717	7
Kokku käibevarad	237 096	220 717	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 880 000	2 880 000	8
Kokku põhivarad	2 880 000	2 880 000	
Kokku varad	3 117 096	3 100 717	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	99 196	97 519	9
Võlad ja ettemaksed	4 026	4 318	10
Kokku lühiajalised kohustised	103 222	101 837	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 457 625	1 556 821	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 457 625	1 556 821	
Kokku kohustised	1 560 847	1 658 658	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	1 214 000	1 214 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 559	418 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 190	-194 064	
Kokku omakapital	1 556 249	1 442 059	
Kokku kohustised ja omakapital	3 117 096	3 100 717	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	242 591	-135 817	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	450 000	5,8
Kokku korrigeerimised	0	450 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-987	-12 378	10
Kokku rahavood äritegevusest	241 604	301 805	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	21	21	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21	21	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-97 519	-141 158	9
Makstud intressid	-27 727	-29 289	6
Makstud dividendid	-80 000	-120 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 000	-30 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-225 246	-320 447	
Kokku rahavood	16 379	-18 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	220 717	239 338	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 379	-18 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	237 096	220 717	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 500	1 214 000	538 623	1 756 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-194 064	-194 064
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-120 000	-120 000
31.12.2017	3 500	1 214 000	224 559	1 442 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	194 190	194 190
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-80 000	-80 000
31.12.2018	3 500	1 214 000	338 749	1 556 249

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 12 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV14 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile. 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 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 nüüdsväärtuseni. 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

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

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

EFTEN SPV14 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	257 760	318 240	8
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	257 760	318 240	
Kokku müügitulu	257 760	318 240	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	257 760	318 240	8
Kokku müügitulu	257 760	318 240	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Varakindlustus	-1 118	-1 560	
Maamaks	-297	-297	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 415	-1 857	8

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-201	-36	
Valitsemisteenus	-11 424	-11 424	14
Edukustasu kohustuse muutus	0	11 945	14
Konsultatsioonikulud	-2 129	-2 685	
Kokku üldhalduskulud	-13 754	-2 200	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	450 000	8
Kokku muud ärikulud	0	450 000	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	28 422	28 266
Kokku intressikulud	28 422	28 266

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	237 096	220 717
Kokku raha	237 096	220 717

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-450 000
31.12.2017	2 880 000
31.12.2018	2 880 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	257 760	318 240
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 415	-1 857

Vt. lisa 2,3.5 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2017. ja 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,1% (2017: 2,1%)

- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,0% (2017: 8,6%)
- diskontomäär 9,0% (2016: 9,6%)

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 556 821	99 196	1 457 625	0	1,7% + 3 kuu EURIBOR	EUR	15.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 556 821	99 196	1 457 625	0			
Laenukohustised kokku	1 556 821	99 196	1 457 625	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 654 340	97 519	1 556 821	0	1,7% + 3 kuu EURIBOR	EUR	15.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 654 340	97 519	1 556 821	0			
Laenukohustised kokku	1 654 340	97 519	1 556 821	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	2 880 000	2 880 000
Kokku	2 880 000	2 880 000

Vt. lisa 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	429	429	0	
Maksuvõlad	3 698	3 698	0	11
Muud võlad	1 176	1 176	0	
Intressivõlad	1 176	1 176	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-1 277	-1 277	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 026	4 026	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	5 114	5 114	0	11
Muud võlad	1 318	1 318	0	
Intressivõlad	1 318	1 318	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-2 114	-2 114	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 318	4 318	0	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 698	5 114
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 698	5 114

Vt. lisa 10.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	80 000	20 000	120 000	30 000
Eesti	80 000	20 000	120 000	30 000
Kokku	80 000	20 000	120 000	30 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustas 338 749 eurot (31.12.2017: kasum 224 559 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 67 750 eurot (31.12.2017: 44 912 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 270 999 eurot (31.12.2017: 179 647 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.a.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	11 424	11 424

Vt lisa 4.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV14 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV14 OÜ on otnud EFTEN Kinnisvarafond AS-lt valitsemisteenust.

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

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

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2019

EFTEN SPV14 OÜ (registrikood: 12526629) 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 SPV14 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN SPV14 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2018 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 SPV14 OÜ (registrikood: 12526629) 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)	144 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 190
Kokku	338 749
Jaotamine	
Dividendideks	185 333
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	153 416
Kokku	338 749

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	257760	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
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee