

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN SPV16 OÜ

registrikood: 11027166

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 6559515

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	10
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud ärikulud	10
Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 7 Intressitulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 15 Osakapital	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

EFTEN SPV16 OÜ müügitulu 2018. aastal oli 0 eurot (2017: 635 611 eurot) ja ettevõtte sai kasumit 260 512 eurot (2017: sai ettevõtte kahjumit -474 473 eurot).

EFTEN SPV16 OÜ müüs 2017. aastal kinnisvarainvesteeringu kogusummas 16 700 000 eurot aadressil Kangelaste pr. 29, Narva. Seisuga 31.12.2018 ettevõttele kinnisvarainvesteeringuid ei kuulu. 2017. aastal omandas EFTEN SPV16 OÜ emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond AS 100% tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ. Tütarettevõttele kuulub kaubanduskeskus "UKU" Viljandis.

2019. aastal on plaanis hoida tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ aktsiaid ning toetada tütarettevõttes toimuvat kaubanduskeskuse juurdeehitustegevust.

EFTEN SPV16 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	0	635 611	2, 12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-9 768	3, 12
Brutokasum (-kahjum)	0	625 843	
Üldhalduskulud	-1 297	-30 443	4
Muud ärikulud	0	-120 180	5
Ärikasum (kahjum)	-1 297	475 220	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	235 112	-32 545	6, 11
Intressitulud	26 697	2 313	7
Intressikulud	0	-64 421	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	260 512	380 567	
Tulumaks	0	-855 040	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 512	-474 473	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 707	4 207 286	9
Nõuded ja ettemaksed	28 602	1 072 762	10, 17
Kokku käibevarad	34 309	5 280 048	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 216 245	3 981 133	
Nõuded ja ettemaksed	1 350 000	0	10, 17
Kokku põhivarad	5 566 245	3 981 133	
Kokku varad	5 600 554	9 261 181	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23	3 575 198	13, 17
Kokku lühiajalised kohustised	23	3 575 198	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	345 964	13, 17
Kokku pikaajalised kohustised	0	345 964	
Kokku kohustised	23	3 921 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 337 463	5 811 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 512	-474 473	
Kokku omakapital	5 600 531	5 340 019	
Kokku kohustised ja omakapital	5 600 554	9 261 181	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 297	475 220	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	10 000	5, 6, 12
Kokku korrigeerimised	0	10 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	111	209	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-346 072	-47 113	13
Kokku rahavood äritegevusest	-347 258	438 316	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	16 700 000	12
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 013 678	11
Antud laenud	-279 291	-1 070 709	10, 17
Laekunud intressid	36	391	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-279 255	11 616 004	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-8 142 643	
Makstud intressid	0	-61 467	
Makstud dividendid	-2 860 158	-560 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-714 908	-140 000	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 575 066	-8 904 110	
Kokku rahavood	-4 201 579	3 150 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 207 286	1 057 076	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 201 579	3 150 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 707	4 207 286	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	9 232 094	9 234 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-474 473	-474 473
Väljakuulutatud dividendid	0	-3 420 158	-3 420 158
31.12.2017	2 556	5 337 463	5 340 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	260 512	260 512
31.12.2018	2 556	5 597 975	5 600 531

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV16 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.

EFTEN SPV16 OÜ ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuulub Eestis registreeritud emaettevõttele EFTEN Kinnisvarafond AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideeritud majandusaasta auditeeritud aruande.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust EFTEN SPV16 OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul kui EFTEN SPV16 OÜ-le kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest 51-100%.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, 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 kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 valmisustasme meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

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 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.

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	0	635 611	12
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	635 611	
Kokku müügitulu	0	635 611	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	0	635 611	12
Kokku müügitulu	0	635 611	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2 449	
Muud haldustegevuse kulud	0	-7 319	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-9 768	12

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-337	-97	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-960	-2 688	
Valitsemistasu	0	-53 694	17
Edukustasu muutus	0	26 036	17
Kokku üldhalduskulud	-1 297	-30 443	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-10 000	12
Kinnisvarainvesteeringu müügiga seotud kulud	0	-110 180	12
Kokku muud ärikulud	0	-120 180	

Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	235 112	-32 545	
Kahjum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	-32 545	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	235 112	0	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	235 112	-32 545	11

Lisa 7 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	26 661	1 921	10, 17
Muud intressitulud	36	392	
Kokku intressitulud	26 697	2 313	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	-64 421
Kokku intressikulud	0	-64 421

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	5 707	4 207 286
Kokku raha	5 707	4 207 286

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 378 582	28 582	1 350 000	0	16
Maksunõuded	20	20	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 378 602	28 602	1 350 000		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 072 630	1 072 630	0	0	16
Maksunõuded	132	132	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 072 762	1 072 762	0	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud laenuõue summas 1 350 000 eurot (31.12.2017: 1 070 709 eurot) ning intressinõue 28 582 eurot (31.12.2017: 1 921 eurot). Laenuõue 1 350 000 eurot kannab intressimäära 2% aastas ning tagastatakse 2022. aastal. Laenu alusvaluutaks on euro (vt. lisa 17).

Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11936696	EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
EFTEN SPV3 OÜ	3 981 133	235 112	4 216 245
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 981 133	235 112	4 216 245

2017. aastal omandas EFTEN SPV16 OÜ emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond AS 100% tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ hinnaga 4 013 678 eurot (vt. lisa 6). Tegemist oli ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	16 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
Müügid	-16 700 000
31.12.2017	0
31.12.2018	0

Juunis 2017 müüdi kolmandatele osapooltele kinnisvarainvesteering aadressil Kangelaste pr. 29, Narva. Tehingu kogusumma oli 16 700 000 eurot, müügikulud olid summas 110 180 eurot (vt. lisa 5).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2017. aastal renditulu 635 611 eurot ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud olid 2017. aastal -9 768 eurot (vt. lisa 2 ja lisa 3).

2018. aastal kinnisvarainvesteeringuid ei omandatud.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23	23	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23	23	0	0
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendide tulumaksukohustus	715 040	715 040	0	0
Dividendivõlad	2 860 158	2 860 158	0	0
Edukustasu kohustus	345 964	0	345 964	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 921 162	3 575 198	345 964	0

Ettevõtte lasus 31.12.2017 edukustasu kohustus summas 345 964 eurot kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu kohustus tasuti 2018. aastal.

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% (vt. lisa 17).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 478 380	4 269 970
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 119 595	1 067 493
Kokku tingimuslikud kohustised	5 597 975	5 337 463

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 5 597 975 eurot (31.12.2017: 5 337 463 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2018 summas 1 119 595 eurot (31.12.2017: 1 067 493 eurot). Seega on seisuga 31.12.2018 võimalik dividendidena välja maksta 4 478 380 eurot (31.12.2017: 4 269 970 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Tingimuslikud kohustised

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 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV16 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2018 on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus osakapitali suurendada 10 224 euron.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	3 420 158	855 040
Eesti	0	0	3 420 158	855 040
Kokku	0	0	3 420 158	855 040

2018. aastal tasuti dividende 2 860 158 eurot (2017: 560 000 eurot) ning dividendide tulumaksu 714 908 eurot (2017: 140 000 eurot) (vt. lisa 17).

Lisa 17 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	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	2 860 158
Tütarettevõtjad	1 378 582	0	1 072 630	0
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	0	0	0	345 964

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
EFTEN SPV3 OÜ	279 291	2%	EUR	2022

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
EFTEN SPV3 OÜ	1 070 709	2%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017
	Ostud
Emaettevõtja	53 694

Nõuded 31.12.2018 jagunevad järgnevalt:

- tütarettevõttele antud laen summas 1 350 000 eurot (31.12.2017: 1 070 709 eurot) (vt. lisa 10)
- laenuintressid summas 28 582 eurot (31.12.2017: 1 921 eurot) (vt. lisa 10)

Tütarettevõttele antud laen 1 350 000 eurot kannab intressi 2% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2022. aastal. (vt. lisa 10)

Kohustused 31.12.2018 puuduvad. Kohustused 31.12.2017 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 345 964 eurot (vt. lisa 4 ja lisa 13)
- dividendivõlgnevus summas 2 860 158 eurot (vt. lisa 13)

EFTEN SPV16 OÜ ostis 2018. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 0 eurot (2017: 53 694 eurot) (vt. lisa 4).

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 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 SPV16 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV16 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 SPV16 OÜ (registrikood: 11027166) 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)	5 337 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 512
Kokku	5 597 975
Jaotamine	
Dividendideks	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 517 975
Kokku	5 597 975

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 337 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 512
Kokku	5 597 975
Jaotamine	
Dividendideks	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 517 975
Kokku	5 597 975

Sidevahendid

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