

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Muud äritulud	14
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Turustuskulud	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
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 2019. aasta müügitulu oli 551 991 (2018. aastal 494 582) eurot ning kasumiks kujunes 427 402 (2018. aastal kahjum 97 785) eurot, millest 68 808 eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest (2018. aastal kahjum 335 799 eurot). Eften SPV5 OÜ jätkab 2020. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2018.-2019. aastal töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 763	37 722	2
Nõuded ja ettemaksed	7 545	12 732	3
Kokku käibevarad	81 308	50 454	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 800 000	7 610 000	5
Kokku põhivarad	7 800 000	7 610 000	
Kokku varad	7 881 308	7 660 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	231 300	4 511 892	6
Võlad ja ettemaksed	140 297	133 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	371 597	4 645 192	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 067 292	0	6
Võlad ja ettemaksed	29 929	30 174	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 097 221	30 174	
Kokku kohustised	4 468 818	4 675 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	1 607 555	1 607 555	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 374 683	1 472 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 402	-97 785	
Kokku omakapital	3 412 490	2 985 088	
Kokku kohustised ja omakapital	7 881 308	7 660 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	551 991	494 582	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 299	-90 589	5,13
Brutokasum (-kahjum)	522 692	403 993	
Turustuskulud	-2 375	-10 229	14
Üldhalduskulud	-56 358	-33 536	15
Muud äritulud	69 190	0	12
Muud ärikulud	0	-335 799	16
Ärikasum (kahjum)	533 149	24 429	
Intressikulud	-113 865	-119 496	17
Muud finantstulud ja -kulud	8 118	-2 718	9,18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	427 402	-97 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 402	-97 785	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	533 149	24 429	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-68 808	335 799	5,12,16
Kokku korrigeerimised	-68 808	335 799	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 187	33 711	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 356	-61 811	7
Kokku rahavood äritegevusest	468 172	332 128	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-121 192	-781 803	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-121 192	-781 803	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 018 000	770 000	6,19
Saadud laenude tagasimaksed	-1 232 546	-243 500	6,19
Makstud intressid	-96 393	-99 950	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-310 939	426 550	
Kokku rahavood	36 041	-23 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 722	60 847	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	36 041	-23 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 763	37 722	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	427 402	427 402
31.12.2019	2 500	1 607 555	350	1 802 085	3 412 490

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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 õiglase 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	73 763	37 722
Kokku raha	73 763	37 722

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 882	5 882
Ostjatelt laekumata arved	7 338	7 338
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 456	-1 456
Ettemaksed	1 663	1 663
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 545	7 545
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 882	10 882
Ostjatelt laekumata arved	12 338	12 338
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 456	-1 456
Ettemaksed	1 850	1 850
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 732	12 732

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 366	6 236
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 366	6 236

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	7 330 000
Ostud ja parendused	615 799
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-335 799
31.12.2018	7 610 000
Ostud ja parendused	121 192
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	68 808
31.12.2019	7 800 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	551 991	494 582
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 299	-90 589

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018.-2019. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 4,8% (2018: 2,3%)

Diskontomäär 8,2% (2018: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2018: 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, 13 ja 16.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 818 592	231 300	3 587 292	0	1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Emaettevõtte	480 000	0	480 000	0	2%	EUR	2022	19
Pikaajalised laenud kokku	4 298 592	231 300	4 067 292	0				
Laenukohustised kokku	4 298 592	231 300	4 067 292	0				
	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	19
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				

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

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4 568(2018: 5 813) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

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

Aruandeperioodil tagastati emaaettevõttele laenu 1 miljon eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 277	1 277	0	0	
Maksuvõlad	7 366	7 366	0	0	4
Muud võlad	45 473	45 473	0	0	
Intressivõlad	43 473	43 473	0	0	
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	66 698	66 698	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	49 220	19 291	29 929	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	170 226	140 297	29 929	0	

	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	

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%. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 ei ole edukustasu kohustist arvestatud.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 441 668	1 099 746
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	360 417	274 937
Kokku tingimuslikud kohustised	1 802 085	1 374 683

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)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	66 698	74 816
Tuletisinstrumendid kokku	66 698	74 816

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2019 on lepingu nominaalsumma 3 800 000 (31.12.2018: 3 800 000) eurot ja õiglane väärtus -66 698 (31.12.2018: -74 816) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 18.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	551 991	494 582	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	551 991	494 582	
Kokku müügitulu	551 991	494 582	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	551 991	494 582	5
Kokku müügitulu	551 991	494 582	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	68 808	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	382	0	
Kokku muud äritulud	69 190	0	

Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-24 372	-84 984	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 951	-3 956	
Kindlustuskulud	-976	-1 649	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 299	-90 589	5

Allvõtutööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 21 602 (2018.a: 50 306) eurot
- ruumide parenduskulud 2 770 (2018.a: 34 678) eurot

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Vahendustasud	-2 375	-10 229	19
Kokku turustuskulud	-2 375	-10 229	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-414	-273	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	37 340	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-1 456	
Muud	-4 396	-2 756	
Juhtimisteenus	-51 548	-66 391	19
Kokku üldhalduskulud	-56 358	-33 536	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil edukustasu kohustust ei arvestatud (2018.a. vähendati 37 340) eurot.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-335 799	5
Kokku muud ärikulud	0	-335 799	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-113 865	-119 496
Kokku intressikulud	-113 865	-119 496

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	8 118	-2 718	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8 118	-2 718	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	522 924	1 488 858

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Eften Kinnisvarafond AS	18 000	1 000 000	2%	EUR	2022

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Eften Kinnisvarafond AS	770 000	0	2%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	51 548	66 391
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 375	10 229

Kohustused 31.12.2018 jagunevad alljärgnevalt:

- emaettevõtte laen 480 000 ja laenuintressi võlg 42 924 (2018.a: laen 1 462 000 ja intress 26 858) eurot (vt. lisa 5 ja 6).
- Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 15).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2018. ja 2019. 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.
- Juhatuse liikmetele 2018. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2020

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN SPV5 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV5 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid 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 arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortevõtte seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täinud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortevõtte seaduse eetikanouetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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 läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 märkimisväärset 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 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 374 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 402
Kokku	1 802 085
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 802 085
Kokku	1 802 085

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 374 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 402
Kokku	1 802 085
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 802 085
Kokku	1 802 085

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	551991	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