

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN SPV8 OÜ

registrikood: 12308499

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559395

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	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 8 Raha	10
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Laenukohustised	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV8 OÜ müügitulu 2019. aastal oli 1 346 093 eurot (2018: 1 313 258 eurot) ja puhaskasum oli 726 438 eurot (2018: 1 166 549 eurot).

EFTEN SPV8 OÜ'l on kinnisvarainvesteeringuna aadressil Karjavälja tee 4, Tallinn asuv 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest. Antud objektile lasub 2022. aastani kehtiv üürileping Prisma Peremarket AS'iga mis hõlmab 11 774 m² suurust üüritavat pinda.

2020. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV8 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2019. ja 2018. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 346 093	1 313 258	2, 10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54 948	-39 589	3, 10
Brutokasum (-kahjum)	1 291 145	1 273 669	
Üldhalduskulud	-13 139	-83 364	4
Muud äritulud	50 000	417 466	5, 10
Ärikasum (kahjum)	1 328 006	1 607 771	
Intressikulud	-446 113	-476 665	6
Muud finantstulud ja -kulud	5	29 918	7, 15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	881 898	1 161 024	
Tulumaks	-155 460	5 525	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 438	1 166 549	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	718 761	732 155	8
Nõuded ja ettemaksed	135 089	134 195	9
Kokku käibevarad	853 850	866 350	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 350 000	17 300 000	10
Materiaalsed põhivarad	3 874	2 300	
Kokku põhivarad	17 353 874	17 302 300	
Kokku varad	18 207 724	18 168 650	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 000 000	0	12
Võlad ja ettemaksed	24 075	27 972	11
Kokku lühiajalised kohustised	11 024 075	27 972	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	11 000 000	12
Võlad ja ettemaksed	868 235	858 235	11
Kokku pikaajalised kohustised	868 235	11 858 235	
Kokku kohustised	11 892 310	11 886 207	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 586 226	5 113 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 438	1 166 549	
Kokku omakapital	6 315 414	6 282 443	
Kokku kohustised ja omakapital	18 207 724	18 168 650	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 328 006	1 607 771	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 816	1 533	
Muud korrigeerimised	-50 000	-410 000	5, 10
Kokku korrigeerimised	-48 184	-408 467	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-888	-3 989	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 102	89 068	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 285 036	1 284 383	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 390	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	1 000 000	15
Laekunud intressid	0	29 918	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 390	1 029 918	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 000 000	12, 15
Makstud intressid	-446 113	-476 665	6, 15
Makstud dividendid	-693 467	-616 000	11, 15, 16
Makstud ettevõtte tulumaks	-155 460	-154 000	11, 16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 295 040	-2 246 665	
Kokku rahavood	-13 394	67 636	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	732 155	664 519	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 394	67 636	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	718 761	732 155	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	250	5 139 144	5 141 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 166 549	1 166 549
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-26 000	-26 000
31.12.2018	2 500	250	6 279 693	6 282 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	726 438	726 438
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-693 467	-693 467
31.12.2019	2 500	250	6 312 664	6 315 414

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV8 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 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 nüüdiseväärtuseni. 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 õiglasel väärtusel. 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 ettevõtte 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 õiglasel väärtusel, 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 tingimust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 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

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 346 093	1 313 258	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 346 093	1 313 258	
Kokku müügitulu	1 346 093	1 313 258	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 346 093	1 313 258	10
Kokku müügitulu	1 346 093	1 313 258	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud haldustegevuse kulud	-54 948	-39 589	10
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54 948	-39 589	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-412	-329	
Muud	-390	0	
Muud konsultatsioonid	-2 337	-1 035	
Edukustasu muutus	-10 000	-82 000	11, 15
Kokku üldhalduskulud	-13 139	-83 364	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	7 466	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	50 000	410 000	10
Kokku muud äritulud	50 000	417 466	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-446 113	-476 665	15
Kokku intressikulud	-446 113	-476 665	

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulud	5	29 918
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	29 918

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	718 761	732 155
Kokku raha	718 761	732 155

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	134 609	134 609	0	0
Ettemaksed	475	475	0	0
Intressinõuded	5	5	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	135 089	135 089	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	133 764	133 764	0	0
Ettemaksed	431	431	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 195	134 195	0	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	16 890 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	417 500
Müügid	-7 500
31.12.2018	17 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2019	17 350 000

Kinnisvarainvesteeringuks on aadressil Karjavälja tee 4, Tallinn 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest (reg. nr 5455801). Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpoteek. Ettevõttele kuulus ka A.H. Tammsaare tee 113b, Tallinn asuv korteriomand, mille koosseisus oli 203/2435 suurune mõtteline osa kinnistust ning mitmeluruum nr 72. Objekt müüdi 2018. aastal hinnaga 7 500 eurot.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. ja 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% (2018: 8,6%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2018: 7,5%) ning 2,5%-st üüritulu tõusu (2018: 2,5%)(vt.lisa 5)

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2019. aastal renditulu 1 346 093 eurot (2018: 1 313 258 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2019. aastal -54 948 eurot (2018: -39 589 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	769	769	0	0	
Muud võlad	999	999	0	0	
Käibemaksuvõlg	22 307	22 307	0	0	
Edukustasu kohustus	868 235	0	0	868 235	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	892 310	24 075	0	868 235	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 130	7 130	0	0	
Käibemaksuvõlg	20 842	20 842	0	0	
Edukustasu kohustus	858 235	0	0	858 235	4, 15
Kokku võlad ja ettemaksed	886 207	27 972	0	858 235	

Ettevõtte lasub edukustasu 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%. Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus summas 868 235 eurot (31.12.2018: 858 235 eurot). (vt. ka lisa 4 ja lisa 15)

2018. aastal tasuti emaettevõttele kogu dividendivõlgnevus (vt. ka lisa 16).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	11 000 000	11 000 000			4%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	11 000 000	11 000 000					
Laenukohustised kokku	11 000 000	11 000 000	0	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	11 000 000	0	11 000 000	0	4%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
Laenukohustised kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			

Omanikulaen kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2020. aastal. (vt. lisa 15)

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 050 131	5 023 754
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 262 533	1 255 939
Kokku tingimuslikud kohustised	6 312 664	6 279 693

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 6 312 664 eurot (31.12.2018: 6 279 693 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2019 on 1 262 533 eurot (31.12.2018: 1 255 939 eurot). Seega on seisuga 31.12.2019 võimalik dividendidena välja maksta 5 050 131 eurot (31.12.2018: 5 023 754 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

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 14 Osakapital (eurodes)

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

EFTEN SPV8 OÜ osakapitali suurus 31.12.2019 on 2 500 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN SPV7 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EFTEN Kinnisvarafond AS

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	11 000 000	11 000 000
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	868 235	858 235

Laenud

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Emaettevõtja	0	1 000 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
EFTEN Kinnisvarafond AS	1 000 000	0

Kohustused 31.12.2019 jagunevad järgnevalt:

- omanikulaen summas 11 000 000 eurot (2018: 11 000 000 eurot) (vt. lisa 12)
- edukustasu reserv summas 868 235 eurot (2018: 858 235 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 11)
- 2019. aastal tasuti omaniklaenuga seotud intresse 446 113 eurot (2018: 476 665 eurot) (vt. lisa 6)

Omanikulaen 11 000 000 eurot kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2020. aastal. (vt. lisa 12)

2018. aastal tagastati laenuõue seotud osapoolte vastu summas 1 000 000 eurot. Laekusid ka nõudega seotud intressid summas 29 918 eurot. Laenuõue kandis intressimäär 4% aastas ning laenu alusvaluutaks oli euro.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2019. ja 2018. aastal.

Juhatuse liikmetele 2019. ja 2018. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	693 467	155 460	26 000	5 525
Eesti	693 467	155 460	26 000	5 525
Kokku	693 467	155 460	26 000	5 525

2019. aastal maksti kokku välja dividende 693 467 eurot (2018: 616 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 155 460 eurot (2018: 154 000 eurot).

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2019 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 10 170 225 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest omaniklaenust. Juhtkonnal on plaanis laen pikendada. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2020. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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

ETEN SPV8 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETEN SPV8 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust 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 audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetetele.

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 juhatust peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatust kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatust 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 auditiprotseduure 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, väärarvamuste 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 märkimisväärt 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 SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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)	5 586 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 438
Kokku	6 312 664
Jaotamine	
Dividendideks	726 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	558 664
Kokku	1 284 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1346093	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN SPV7 OÜ	12307838	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee