

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

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
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 15 Laenukohustised	16
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 18 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 19 Osakapital	18
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2019. aastal oli 3 017 674 eurot (2018: 3 058 113 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 1 527 121 eurot (2018: 2 660 671 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

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

EFTEN SPV7 OÜ-s oli üks palgaline töötaja ning talle arvestati tasu koos maksudega 35 482 eurot (2018: 30 378 eurot). Juhatuse liikmetele 2019. ja 2018. aastal tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 017 674	3 058 113	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-212 795	-124 527	3, 14
Brutokasum (-kahjum)	2 804 879	2 933 586	
Turustuskulud	-134 752	-114 372	4
Üldhalduskulud	-195 709	-358 969	5
Muud äritulud	7 583	821 103	7
Muud ärikulud	-111 190	0	8
Äri kasum (kahjum)	2 370 811	3 281 348	
Intressikulud	-434 752	-414 868	9
Muud finantstulud ja -kulud	16 131	-21 334	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 952 190	2 845 146	
Tulumaks	-425 069	-184 475	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121	2 660 671	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 527 121	2 660 671	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 691 988	3 478 654	11
Nõuded ja ettemaksed	167 425	196 961	12
Varud	0	8 403	
Kokku käibevarad	1 859 413	3 684 018	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	49 000	12
Kinnisvarainvesteeringud	36 500 000	36 380 000	14
Materiaalsed põhivarad	42 373	20 389	
Kokku põhivarad	36 542 373	36 449 389	
Kokku varad	38 401 786	40 133 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	327 877	17 020 949	15
Võlad ja ettemaksed	550 296	1 546 800	16
Kokku lühiajalised kohustised	878 173	18 567 749	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 313 083	0	15
Võlad ja ettemaksed	1 241 151	1 300 333	16
Kokku pikaajalised kohustised	17 554 234	1 300 333	
Kokku kohustised	18 432 407	19 868 082	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	19
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	19
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 689 458	9 851 854	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121	2 660 671	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	19 969 379	20 265 325	
Kokku omakapital	19 969 379	20 265 325	
Kokku kohustised ja omakapital	38 401 786	40 133 407	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 370 811	3 281 348	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 534	5 076	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-23 300	7, 14
Muud korrigeerimised	111 189	-679 044	7, 8, 14
Kokku korrigeerimised	117 723	-697 268	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	78 536	-48 448	12
Varude muutus	8 403	825	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-40 553	59 472	16
Kokku rahavood äritegevusest	2 534 920	2 595 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-28 518	-1 388	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-231 189	-20 956	14
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	23 300	14
Antud laenude tagasimaksed	0	1 000 000	12, 22
Laekunud intressid	0	29 918	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-259 707	1 030 874	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	15
Makstud intressid	-455 867	-403 332	9, 18
Makstud dividendid	-1 823 067	-1 056 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-425 069	-264 000	20
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000 000	0	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 061 879	-2 081 208	
Kokku rahavood	-1 786 666	1 545 595	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 478 654	1 933 059	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 786 666	1 545 595	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 691 988	3 478 654	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 000	8 749 500	300	10 824 854	19 577 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 660 671	2 660 671
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-973 000	-973 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-100	-999 900	0	0	-1 000 000
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 527 121	1 527 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 823 067	-1 823 067
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19 ja lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeering tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 23) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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 õiglasest väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul 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.

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

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Kontsern on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

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 arvutamisel 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 äriolulistele 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.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 10, 16 ja 18.

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	3 017 674	3 058 113	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 017 674	3 058 113	
Kokku müügitulu	3 017 674	3 058 113	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 850 798	2 882 079	14
Muu haldustegevuse tulu	166 876	176 034	
Kokku müügitulu	3 017 674	3 058 113	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 817	-11 935	
Amortisatsioonikulu	-6 203	-4 716	
Vara kindlustus	-10 849	-9 986	
Üüripindade remont ja hooldus	-135 418	-78 693	
Muud haldustegevuse kulud	-48 508	-19 197	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-212 795	-124 527	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üürilepingute vahendustasud	-1 842	-8 498
Muud turustuskulud	-132 910	-105 874
Kokku turustuskulud	-134 752	-114 372

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-12 239	-9 026	
Tööjõukulud	-35 482	-30 378	6
Amortisatsioonikulud	-332	-359	
Muud	-172	0	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-8 782	-9 121	
Valitsemistasu	-160 940	-174 276	22
Edukustasu muutus	22 238	-135 809	17, 22
Kokku üldhalduskulud	-195 709	-358 969	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	-26 519	-22 704	
Sotsiaalmaksud	-8 963	-7 674	
Kokku tööjõukulud	-35 482	-30 378	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	23 300	14
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	679 044	14
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 583	226	
Muud	0	118 533	21
Kokku muud äritulud	7 583	821 103	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-111 189	0	14
Muud	-1	0	
Kokku muud ärikulud	-111 190	0	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-434 752	-414 868
Kokku intressikulud	-434 752	-414 868

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulud	12	29 917	
Muud finantstulud ja -kulud	16 119	-51 251	16, 18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	16 131	-21 334	

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 16 ja 18.

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	1 691 988	3 478 654
Kokku raha	1 691 988	3 478 654

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	145 607	145 607	0	0
Viitlaekumised	11 871	11 871	0	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	9 947	9 947	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 425	167 425	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	177 034	177 034	0	0
Muud nõuded	239	239	0	0
Ettemaksed	49 000	0	49 000	0
Viitlaekumised	12 970	12 970	0	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	6 718	6 718	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 961	196 961	49 000	0

Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2019 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 24) 6 315 414 eurot (31.12.2018: 6 282 443 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	35 680 000
Ostud ja parendused	20 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	679 044
31.12.2018	36 380 000
Ostud ja parendused	231 189
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-111 189
31.12.2019	36 500 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpotek. (vt. lisa 15)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglates väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. ja 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% (2018: 8,6%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2018: 7,5%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2018: 1,8%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2019. aastal renditulu 2 850 798 eurot (2018: 2 882 079 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2019. aastal -212 795 eurot (2018: -124 527 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Ettevõttele kuulus ka A.H. Tammsaare tee 113b, Tallinn asuvad korteriomandid, mille koosseisus oli mitteeluruum nr 70 ning mitteeluruum nr 67. Objektid müüdi 2018. aastal hinnaga kokku 15 800 eurot.

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	16 640 960	327 877	16 313 083	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	16 640 960	327 877	16 313 083	0			
Laenukohustised kokku	16 640 960	327 877	16 313 083	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	17 020 949	17 020 949			1 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	17 020 949	17 020 949					
Laenukohustised kokku	17 020 949	17 020 949	0	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 14)

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 29 999 eurot (31.12.2018: 7 886 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Lisa 16 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	12 208	12 208	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 114	3 114	0	0	
Maksuvõlad	49 299	49 299	0	0	17
Muud võlad	999	999	0	0	
Üürnike tagatisrahad	235 990	47 724	88 388	99 878	
Edukustasu kohustus	1 052 885	0	0	1 052 885	22
Tuletisinstrumendid	430 955	430 955	0	0	10, 18
Intressivõlad	5 997	5 997	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 791 447	550 296	88 388	1 152 763	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 892	9 892	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 587	2 587	0	0	
Maksuvõlad	37 336	37 336	0	0	17
Saadud ettemaksed	1 500	1 500	0	0	
Üürnike tagatisrahad	268 622	43 412	131 962	93 248	
Edukustasu kohustus	1 075 123	0	0	1 075 123	22
Tuletisinstrumendid	447 074	447 074	0	0	10, 18
Võlad seotud osapoolte vastu	1 000 000	1 000 000	0	0	22
Intressivõlad	4 999	4 999	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 847 133	1 546 800	131 962	1 168 371	

Kontsernil 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 1 052 885 eurot (31.12.2018: 1 075 123 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 22).

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	46 622	34 635
Üksikisiku tulumaks	815	867
Sotsiaalmaks	1 609	1 584
Kohustuslik kogumispension	98	96
Töötuskindlustusmaksed	155	154
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	49 299	37 336

(vt. lisa 16)

Lisa 18 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	430 955	447 074
Tuletisinstrumendid kokku	430 955	447 074

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetusleping (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna/-kuluna (vt. lisa 10). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani.

Seisuga 31.12.2019.a on nominaalsumma 18 353 116 eurot ning õiglase väärtus on -430 955 eurot (31.12.2018: -447 074 eurot) (vt. lisa 16). 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2019 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2018: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 12 000 euroni.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 823 067	425 069	973 000	184 475
Eesti	1 823 067	425 069	973 000	184 475
Kokku	1 823 067	425 069	973 000	184 475

2019. aastal maksti kokku välja dividende 1 823 067 eurot (2018: 1 056 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 425 069 eurot (2018: 264 000 eurot).

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 773 263	10 010 020
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 443 316	2 502 505
Kokku tingimuslikud kohustised	12 216 579	12 512 525

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 12 216 579 eurot (31.12.2018: 12 512 525 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2019 on 2 443 316 eurot (31.12.2018: 2 502 505 eurot). Seega on seisuga 31.12.2019 võimalik dividendidena välja maksta 9 773 263 eurot (31.12.2018: 10 010 020 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.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

EFTEN SPV7 OÜ suhtes ei ole 2019. aastal jõustunud kohtuotsuseid. Samuti puuduvad EFTEN SPV7 OÜ-l pooleliolevad kohtuasjad ning teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud ühtegi nõuet ega pretensiooni, mis võiks kaasa tuua kohtuvaidluse.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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 22 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	0	1 000 000
Fondivalitseja EFTEN Capital AS	1 052 885	1 075 123

Laenud

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
EFTEN Kinnisvarafond AS	1 000 000	0

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2019. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 160 940 eurot (2018: 174 276 eurot). (vt. lisa 5)

Kohustised 31.12.2019 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 1 052 885 eurot (31.12.2018: 1 075 123 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 16)
- kohustus osakapitali vähendamisel 0 eurot (31.12.2018: 1 000 000 eurot)

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

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

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 671 580	1 744 855
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-157 457	-85 397
Brutokasum (-kahjum)	1 514 123	1 659 458
Turustuskulud	-134 752	-114 372
Üldhalduskulud	-182 959	-275 571
Muud äritulud	7 583	403 603
Muud ärikulud	-161 190	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 042 805	1 673 118
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	32 971	1 141 007
Intressitulud	446 120	476 665
Intressikulud	-434 752	-414 868
Muud finantstulud ja -kulud	709 586	-25 251
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 796 730	2 850 671
Tulumaks	-269 609	-190 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121	2 660 671

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	973 226	2 746 499
Nõuded ja ettemaksed	32 338	65 203
Varud	0	8 403
Kokku käibevarad	1 005 564	2 820 105
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 315 414	6 282 443
Nõuded ja ettemaksed	11 000 000	11 049 000
Kinnisvarainvesteeringud	19 150 000	19 080 000
Materiaalsed põhivarad	38 499	18 089
Kokku põhivarad	36 503 913	36 429 532
Kokku varad	37 509 477	39 249 637
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	327 877	17 020 949
Võlad ja ettemaksed	526 222	1 521 264
Kokku lühiajalised kohustised	854 099	18 542 213
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	16 313 083	0
Võlad ja ettemaksed	372 916	442 099
Kokku pikaajalised kohustised	16 685 999	442 099
Kokku kohustised	17 540 098	18 984 312
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 689 458	9 851 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121	2 660 671
Kokku omakapital	19 969 379	20 265 325
Kokku kohustised ja omakapital	37 509 477	39 249 637

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 042 805	1 673 118
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 719	3 542
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-15 800
Muud korrigeerimised	161 189	-269 044
Kokku korrigeerimised	165 908	-281 302
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	81 871	-46 893
Varude muutus	8 403	825
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-49 104	-26 701
Kokku rahavood äritegevusest	1 249 883	1 319 047
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-25 128	-1 388
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-231 189	-20 956
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	15 800
Antud laenude tagasimaksed	0	1 000 000
Laekunud intressid	446 113	476 665
Laekunud dividendid	693 467	616 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	883 263	2 086 121
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-455 867	-403 332
Makstud dividendid	-1 823 067	-1 056 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-269 609	-110 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 906 419	-1 927 208
Kokku rahavood	-1 773 273	1 477 960
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 746 499	1 268 539
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 773 273	1 477 960
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	973 226	2 746 499

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 000	8 749 500	300	10 824 854	19 577 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 660 671	2 660 671
Emiteeritud osakapital	-100	-999 900	0	0	-1 000 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-973 000	-973 000
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 282 443	-6 282 443
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 282 443	6 282 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 527 121	1 527 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 823 067	-1 823 067
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 315 414	-6 315 414
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 315 414	6 315 414
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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

EITEN SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduses sätestatud eetikanõuetele. Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandepädeviitri kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärarvamiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni 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 Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandepädeviitri, litsents nr 567

Rando Rand
Vandepädeviitri, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	10 689 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121
Kokku	12 216 579
Jaotamine	
Dividendideks	726 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 490 579
Kokku	12 216 579

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 689 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 121
Kokku	12 216 579
Jaotamine	
Dividendideks	726 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 490 579
Kokku	12 216 579

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1671580	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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