

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV6 OÜ

registrikood: 12208705

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	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Turustuskulud	13
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 19 Tulumaks	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Eften SPV6 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 102c/Jalgpalli tn 1 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV6 OÜ 2021. aasta müügitulu oli 1 152 054 (2020. aastal 1 155 638) eurot ning puhaskasumiks kujunes 1 446 109 (2020. aastal 100 279) eurot, millest 780 000 eurot moodustas kasum (2020. aastal kahjum 866 647 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

Eften SPV6 OÜ jätkab 2022. aastal büroohoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita. Juhatusel liikmetele 2021.-2020. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	2,13	1,59
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,50	0,46
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,10	0,93
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,26	0,09
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,08	0,01
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,12	0,07
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,18	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	728 406	632 892	2
Nõuded ja ettemaksed	12 035	8 669	3
Kokku käibevarad	740 441	641 561	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 160 000	15 380 000	5
Kokku põhivarad	16 160 000	15 380 000	
Kokku varad	16 900 441	16 021 561	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	252 680	252 680	6
Võlad ja ettemaksed	94 206	149 757	7
Kokku lühiajalised kohustised	346 886	402 437	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 400 028	7 652 707	6
Võlad ja ettemaksed	739 694	593 693	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 139 722	8 246 400	
Kokku kohustised	8 486 608	8 648 837	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	10
Ülekurss	1 710 511	1 710 511	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 254 263	5 558 984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 446 109	100 279	
Kokku omakapital	8 413 833	7 372 724	
Kokku kohustised ja omakapital	16 900 441	16 021 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 152 054	1 155 638	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-89 804	-89 144	5,13
Brutokasum (-kahjum)	1 062 250	1 066 494	
Turustuskulud	-429	-836	14
Üldhalduskulud	-194 314	134 746	15
Muud äritulud	780 000	0	12
Muud ärikulud	0	-866 647	16
Ärikasum (kahjum)	1 647 507	333 757	
Intressikulud	-203 667	-209 418	17
Muud finantstulud ja -kulud	68 199	46 366	9,18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 512 039	170 705	
Tulumaks	-65 930	-70 426	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 446 109	100 279	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 647 507	333 757	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-780 000	866 647	5,12,16
Kokku korrigeerimised	-780 000	866 647	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 366	752	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	158 693	-163 430	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 022 834	1 037 726	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-116 647	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-116 647	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-255 232	-233 963	6
Makstud intressid	-201 158	-206 875	
Makstud dividendid	-405 000	-400 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-65 930	-70 426	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-927 320	-911 264	
Kokku rahavood	95 514	9 815	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	632 892	623 077	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 514	9 815	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	728 406	632 892	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 600	1 710 511	350	5 958 984	7 672 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	100 279	100 279
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2020	2 600	1 710 511	350	5 659 263	7 372 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 446 109	1 446 109
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-405 000	-405 000
31.12.2021	2 600	1 710 511	350	6 700 372	8 413 833

Täiendav informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 10 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV6 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 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 kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	728 406	632 892
Kokku raha	728 406	632 892

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 348	6 348
Ettemaksed	5 687	5 687
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 035	12 035

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 026	3 026
Ettemaksed	5 643	5 643
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 669	8 669

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 666	17 419
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 666	17 419

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	16 130 000
Ostud ja parendused	116 647
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-866 647
31.12.2020	15 380 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	780 000
31.12.2021	16 160 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 152 054	1 155 638
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-89 804	-89 144

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020.-2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv 0,8% - 1,75% (2020: 2,9%)

Diskontomäär 7,8% (2020: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2020: 7,5%)

Vt. ka lisa 6, 11, 12, 13 ja 16.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	7 652 708	252 680	7 400 028	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	7 652 708	252 680	7 400 028	0			
Laenukohustised kokku	7 652 708	252 680	7 400 028	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	7 905 387	252 680	7 652 707	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	7 905 387	252 680	7 652 707	0			
Laenukohustised kokku	7 905 387	252 680	7 652 707	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.102c/Jalgpalli tn 1, Tallinn (vt. lisa 5).
Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4 253 (2020: 6 806) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 581	4 581	0	0	
Maksuvõlad	17 666	17 666	0	0	4
Muud võlad	7 306	7 306	0	0	
Dividendivõlad	1 082	1 082	0	0	
Muud viitvõlad	6 224	6 224	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	40 152	28 381	11 771	0	
Edukustasu kohustus	727 923	0	0	727 923	15,20
Tuletisinstrumentid	36 272	36 272	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	833 900	94 206	11 771	727 923	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 401	1 401	0	0	
Maksuvõlad	17 419	17 419	0	0	4
Muud võlad	6 626	6 626	0	0	
Intressivõlad	1 126	1 126	0	0	
Muud viitvõlad	5 500	5 500	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	41 610	19 840	21 770	0	
Edukustasu kohustus	571 923	0	0	571 923	15,20
Tuletisinstrumentid	104 471	104 471	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	743 450	149 757	21 770	571 923	

Ettevõttele 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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 360 298	4 527 410
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 340 074	1 131 853
Kokku tingimuslikud kohustised	6 700 372	5 659 263

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)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	36 272	104 471
Tuletisinstrumendid kokku	36 272	104 471

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2021 on lepingu nominaalsumma 7 700 000 (31.12.2020: 7 700 000) eurot ja õiglane väärtus -36 272 (31.12.2020: -104 471) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 18.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 152 054	1 155 638	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 152 054	1 155 638	5
Kokku müügitulu	1 152 054	1 155 638	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 152 054	1 155 638	
Kokku müügitulu	1 152 054	1 155 638	5

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	780 000	0	5
Kokku muud äritulud	780 000	0	

Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-82 385	-81 695	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 181	-5 181	
Kindlustuskulud	-2 238	-2 268	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-89 804	-89 144	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 60 856 (2020.a: 57 338) eurot
- parenduskulud 21 529 (2020.a: 24 357) eurot.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Vahendustasud	-429	-836	20
Kokku turustuskulud	-429	-836	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-488	-493	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-156 000	173 329	7,20
Muud	-3 566	-3 830	
Juhtimisteenus	-34 260	-34 260	20
Kokku üldhalduskulud	-194 314	134 746	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil suurendati edukustasu kohustust summas 156 000 (2020.a. vähendati 173 329) eurot (vt. ka lisa 7).

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-866 647	5
Kokku muud ärikulud	0	-866 647	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-203 667	-209 418
Kokku intressikulud	-203 667	-209 418

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	68 199	46 366	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	68 199	46 366	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	405 000	-65 930	400 000	70 426
Eesti	405 000	-65 930	400 000	70 426
Kokku	405 000	-65 930	400 000	70 426

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	727 923	571 923	7,15
Kokku võlad ja ettemaksed	727 923	571 923	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	34 260	34 260
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	429	836
Kokku ostetud	34 689	35 096

Kohustised 31.12.2021 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 727 923 (2020.a: 571 923 eurot)(vt. lisa 7).

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 15).

Seotud osapoolelt on ostetud vahendusteenust (vt. lisa 14).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2020. ja 2021. 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 2020. ja 2021. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN SPV6 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV6 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikaakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikaakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

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 reaalistik 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 auditiprotseduuri 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, väärsiiste 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 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 254 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 446 109
Kokku	6 700 372
Jaotamine	
Dividendideks	376 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 324 372
Kokku	6 700 372

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 254 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 446 109
Kokku	6 700 372
Jaotamine	
Dividendideks	376 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 324 372
Kokku	6 700 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1152054	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee