

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317, +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: Key.Kunman@silikaatgrupp.ee, 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Intressitulud	14
Lisa 18 Tulumaks	14
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

EfTEN SPV11 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone haldamise ja üürile andmisega.

Aruandeaasta majandustegevus oli tugevalt mõjutatud Covid-19 pandeemiast. 2020. aasta märtsis kehtestatud eriolukorra tõttu sulges hotellioperaator hotelli külastajatel ja mais 2020.a. lõpetati kehtiv üürileping TallinnHotels OÜ-ga. Augustis 2020.a. sõlmiti uus üürileping sidusettevõttega HMP Hotellid OÜ ja septembris avati hotell taas külastajatele.

2020. aastal oli ettevõtte müügitulu 114 490 (2019. aastal 742 160) eurot ning kahjumiks kujunes 1 235 356 (2019. aastal kasum 227 061) eurot, millest 1 100 000 eurot moodustas kahjum (2019. aastal kasum 36 160 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EfTEN SPV11 OÜ jätkab 2021. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatusel liikmetele 2020.-2019. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2019	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	8,54	1,51
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,57	0,47
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,30	0,91
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,31	-10,79
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvabad</i>)	0,02	-0,11
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvabad)</i>)	0,06	0,01
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,03	-0,21

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	229 120	363 064	2
Nõuded ja ettemaksed	38 982	1 127 921	3
Kokku käibevarad	268 102	1 490 985	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 010 000	11 100 000	6
Kokku põhivarad	10 010 000	11 100 000	
Kokku varad	10 278 102	12 590 985	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	163 116	163 116	7
Võlad ja ettemaksed	14 486	11 397	8
Kokku lühiajalised kohustised	177 602	174 513	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 220 761	5 301 377	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 220 761	5 301 377	
Kokku kohustised	5 398 363	5 475 890	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 054 500	2 054 500	10
Ülekurss	4 498 000	4 498 000	
Kohustuslik reservkapital	115 123	103 770	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	447 472	231 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 235 356	227 061	
Kokku omakapital	4 879 739	7 115 095	
Kokku kohustised ja omakapital	10 278 102	12 590 985	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	114 490	742 160	6,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 754	-36 625	6,13
Brutokasum (-kahjum)	91 736	705 535	
Üldhalduskulud	-135 525	-144 654	14
Muud äritulud	2 484	36 160	12
Muud ärikulud	-1 100 000	0	6,15
Ärikasum (kahjum)	-1 141 305	597 041	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-500	0	5
Intressitulud	13 439	1 402	17,19
Intressikulud	-106 990	-71 382	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 235 356	527 061	
Tulumaks	0	-300 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 235 356	227 061	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 141 305	597 041	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 100 000	-36 160	12,15
Kokku korrigeerimised	1 100 000	-36 160	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	88 282	4 372	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 098	-3 209	8
Kokku rahavood äritegevusest	50 075	562 044	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 000	-3 840	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-500	0	5
Antud laenud	0	-1 000 000	3,19
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	0	3,19
Laekunud intressid	14 096	745	3,17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 003 596	-1 003 095	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 500 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-82 500	-4 619 167	7
Makstud intressid	-105 115	-78 644	
Makstud dividendid	0	-1 200 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-300 000	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000 000	0	10,19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 187 615	-697 811	
Kokku rahavood	-133 944	-1 138 862	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	363 064	1 501 926	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-133 944	-1 138 862	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	229 120	363 064	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 054 500	4 498 000	31 826	1 503 708	8 088 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	227 061	227 061
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 200 000	-1 200 000
Muutused reservides	0	0	71 944	-71 944	0
31.12.2019	2 054 500	4 498 000	103 770	458 825	7 115 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 235 356	-1 235 356
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-1 000 000	0	0	0	-1 000 000
Muutused reservides	0	0	11 353	-11 353	0
31.12.2020	1 054 500	4 498 000	115 123	-787 884	4 879 739

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 9, 10 ja 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. aasta 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassasolevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse võetakse arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse investeeringut kapitaliosaluse meetodil.

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 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 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.

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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	229 120	363 064
Kokku raha	229 120	363 064

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	38 498	38 498	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	348	348	4
Ettemaksed	136	136	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 982	38 982	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72 621	72 621	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000 000	1 000 000	17
Muud nõuded	55 157	55 157	
Intressinõuded	657	657	17
Viitlaekumised	54 500	54 500	
Ettemaksed	143	143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 127 921	1 127 921	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	348	0	0	6 659
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	348	0	0	6 659

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
16027283	HPM Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	0	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
HPM Hotellid OÜ	0	500	-500	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	500	-500	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
HPM Hotellid OÜ	20	11.08.2020	500

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	11 060 000
Ostud ja parendused	3 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 160
31.12.2019	11 100 000
Ostud ja parendused	10 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 100 000
31.12.2020	10 010 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	114 490	742 160
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 754	-36 625

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020. ja 2019. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Renditulu kasv aastas 1,8% (2019: 1,8%)

Diskontomäär 7,75% (2019: 7,75%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,8% (2019: 6,8%)

Covid-19 pandeemiast põhjustatuna oli hotell aprill - august 2020.a. külastajatele suletud. Kokku vähenes hotellitegevuse käive võrreldes 2019. aastaga ca 80% ning kriisist põhjustatud majandusliku ebakindluse tõttu hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust alla 1,1 miljoni euro ulatuses.

Vt. ka lisa 7, 11, 12, 13 ja 15.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	5 383 877	163 116	5 220 761	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	5 383 877	163 116	5 220 761	0			
Laenukohustised kokku	5 383 877	163 116	5 220 761	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	5 464 493	163 116	5 301 377	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	5 464 493	163 116	5 301 377	0			
Laenukohustised kokku	5 464 493	163 116	5 301 377	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn (vt. lisa 6). Tagatise õiglane väärtus on seisuga 31.12.2020.a. 10 010 000 (31.12.2019: 11 100 000) eurot.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 6 123 (2019.a. 8 007) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Seisuga 31.12.2020.a. on ettevõtte rikkunud laenulepingu tingimust, millega kohustub lepingu kehtivuse ajal hoidma 12 kuu võlteeninduse kattekordaja tasemel vähemalt 1,3.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 917	13 917	
Muud võlad	569	569	
Intressivõlad	569	569	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 486	14 486	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 160	4 160	
Maksuvõlad	6 659	6 659	4
Muud võlad	578	578	
Intressivõlad	578	578	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 397	11 397	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	367 060
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	91 765
Kokku tingimuslikud kohustised	0	458 825

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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	1 054 500	2 054 500
Osade arv (tk)	0	2
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 11 353 (2019.a. 71 994) eurot kohustuslikku reservkapitali. 12. detsembril 2019.a. otsustasid omanikud vähendada ettevõtte osakapitali 1 000 000 euro võrra osa nimiväärtuse vähendamisega 500 000 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2020. aastal osanikele väljamakse 1 000 000 eurot. Vt. ka lisa 19.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	114 490	742 160	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 490	742 160	
Kokku müügitulu	114 490	742 160	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	114 490	742 160	
Kokku müügitulu	114 490	742 160	6

Covid-19 pandeemiast põhjustatuna vähenes üüritulu 2020. aastal võrreldes eelneva aastaga kokku 628 tuhat eurot. Käibe vähenemise põhjustas hotellitegevuse väga järsk langus Covid-19 kriisis. Perioodil aprill - august 2020.a. oli hotell täielikult külastajatele suletud. Kokku vähenes hotelli käibe võrreldes 2019. aastaga ca 80%.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	36 160	6
Muud	2 484	0	
Kokku muud äritulud	2 484	36 160	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Energia	-6 002	0	
Elektrienergia	-5 339	0	
Soojusenergia	-663	0	
Veevarustusteenused	-233	0	
Alltöövõtutööd	-2 209	-22 415	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 493	-12 493	
Kindlustuskulud	-1 647	-1 717	
Muud	-170	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 754	-36 625	6

Alltöövõttud:

- parendustööd 300 (2019.a. 22 415) eurot
- hooldustööd 1 909 (2019.a. 0) eurot

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-265	-273	
Muud	-4 208	-13 329	
Juhtimisteenus	-131 052	-131 052	19
Kokku üldhalduskulud	-135 525	-144 654	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 100 000	0	6
Kokku muud ärikulud	-1 100 000	0	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-106 990	-71 382
Kokku intressikulud	-106 990	-71 382

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	13 397	1 315	19
Intressitulu arvelduskontolt	42	87	
Kokku intressitulud	13 439	1 402	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 200 000	300 000
Eesti	1 200 000	300 000
Kokku	1 200 000	300 000

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	0	1 000 657
Sidusettevõtjad	38 498	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Osanikud	0	1 000 000	14 055	3%	EUR	2020

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Osanikud	1 000 000	0	658	3%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud
Sidusettevõtjad	0	56 247	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 052	0	131 052

Vt. ka lisa 3 ja 17.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2020. ja 2019. aastal puudusid.

Aruandeaastal tehti osakapitali vähendamisel osanikele väljamakse 1 000 000 eurot (vt. lisa 10).

Seotud osapoolelt on 2020. ja 2019. aastal ostetud juhtimisteenust (vt. lisa 14).

Ettevõtte annab alates september 2020.a. sidusettevõttele HPM Hotellid OÜ üürile hotellihoonet aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (omanikke kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- sidusettevõtet;
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EITEN SPV11 OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN SPV11 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- 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 Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalased 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 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 arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väärarvutuste 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 märkimisväärsel kahtlul 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

22. veebruar 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	447 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 235 356
Kokku	-787 884
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-787 884
Kokku	-787 884

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	447 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 235 356
Kokku	-787 884
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-787 884
Kokku	-787 884

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	114490	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	527250 EUR (Lihtomand)
AS Esraven	10175114	Eesti	527250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	Key.Kunman@silikaatgrupp.ee
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee