

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV15 OÜ

registrikood: 12536622

tänava nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	9
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Muud ärikulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Raha	10
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 10 Laenukohustised	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Tulumaks	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV15 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2022.a kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Betooni 4 Tallinnas. Ettevõtte jätkab kinnistu üürile andmisega ka 2023. aastal.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EFTEN SPV15 OÜ 2022. aastal müügitulu 543 649 eurot (2021: 535 611 eurot). Ettevõtte kasumiks kujunes 269 083 eurot (2021: 645 254 eurot).

2021. ja 2022. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. 2021. ja 2022. aastal ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele olulist mõju avaldanud, äritegevus ei olnud katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Peamised finantssuhtarvud 31. detsembri seisuga:		
	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	3.27	0.13
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.52	0.57
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1.07	1,32
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0.49	1.20

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	543 649	535 611	2,9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 321	-63 389	3,9
Brutokasum (-kahjum)	508 328	472 222	
Üldhalduskulud	-20 627	-98 378	4
Muud äritulud	0	370 000	5,9
Muud ärikulud	-20 000	0	6,9
Ärikasum (kahjum)	467 701	743 844	
Intressitulud	38	39	
Intressikulud	-69 323	-53 862	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	398 416	690 021	
Tulumaks	-129 333	-44 767	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 083	645 254	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	434 591	398 742	8
Nõuded ja ettemaksed	38	40	
Kokku käibevarad	434 629	398 782	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 840 000	6 860 000	9
Kokku põhivarad	6 840 000	6 860 000	
Kokku varad	7 274 629	7 258 782	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 299	2 999 271	10
Võlad ja ettemaksed	10 576	8 555	11
Kokku lühiajalised kohustised	132 875	3 007 826	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 254 715	0	10
Võlad ja ettemaksed	120 557	124 557	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 375 272	124 557	
Kokku kohustised	3 508 147	3 132 383	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	14
Ülekurss	2 746 500	2 746 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 049	730 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 083	645 254	
Kokku omakapital	3 766 482	4 126 399	
Kokku kohustised ja omakapital	7 274 629	7 258 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	467 701	743 844	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	20 000	-370 000	5,6,9
Kokku korrigeerimised	20 000	-370 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 125	72 230	
Laekunud intressid	40	44	
Kokku rahavood äritegevusest	484 616	446 118	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	500 000	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-118 305	-108 240	10
Makstud intressid	-72 129	-52 560	7,11
Makstud dividendid	-629 000	-275 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-129 333	-44 767	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-448 767	-480 567	
Kokku rahavood	35 849	-34 449	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	398 742	433 191	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 849	-34 449	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	434 591	398 742	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 500	2 746 500	350	1 005 795	3 756 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	645 254	645 254
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-275 000	-275 000
31.12.2021	3 500	2 746 500	350	1 376 049	4 126 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	269 083	269 083
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-629 000	-629 000
31.12.2022	3 500	2 746 500	350	1 016 132	3 766 482

Vt lisad 13,14 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV15 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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.

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

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste 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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EFTEN SPV15 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	543 649	535 611	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	543 649	535 611	
Kokku müügitulu	543 649	535 611	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	543 649	535 611	
Kokku müügitulu	543 649	535 611	9

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	-26 056	-54 143	
Varakindlustus	-2 369	-2 350	
Maamaks	-6 896	-6 896	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 321	-63 389	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-293	-299	
Valitsemisteenus	-21 168	-21 168	16
Edukustasu kohustise muutus	4 000	-74 000	11
Konsultatsioonikulud	-3 166	-2 911	
Kokku üldhalduskulud	-20 627	-98 378	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	370 000	9
Kokku muud äritulud	0	370 000	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-20 000	0	9
Kokku muud ärikulud	-20 000	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-69 323	-53 862
Kokku intressikulud	-69 323	-53 862

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	434 591	398 742
Kokku raha	434 591	398 742

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	6 490 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	370 000
31.12.2021	6 860 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20 000
31.12.2022	6 840 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	543 649	535 611
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 321	-63 389

Vt lisad 2,3,5,6 ja 10.

Kinnisvara investeeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 1,5% (2021: 1,5%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,2% (2021: 7,7%)
- diskontomäär 8,4% (2021: 8,2%).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 377 014	122 299	3 254 715		1,75 % + 3 kuu EURIBOR	EUR	30.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	3 377 014	122 299	3 254 715				
Laenukohustised kokku	3 377 014	122 299	3 254 715				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	2 999 271	2 999 271	0		1,7% + 3 kuu EURIBOR	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 999 271	2 999 271	0				
Laenukohustised kokku	2 999 271	2 999 271	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	6 840 000	6 860 000
Kokku	6 840 000	6 860 000

Pangakohustised seisuga 31.12.2022.a sisaldavad diskonteeritud laenulepingutasu summas 4 503 EUR (31.12.2021: 551 EUR).

Vt lisa 9.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	8 863	8 863	0	0	12
Muud võlad	1 713	1 713	0	0	
Intressivõlad	1 713	1 713	0	0	
Edukustasu kohustis	120 557	0	0	120 557	4,16
Kokku võlad ja ettemaksed	131 133	10 576	0	120 557	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25	25	0	0	
Maksuvõlad	7 239	7 239	0	0	12
Muud võlad	1 291	1 291	0	0	
Intressivõlad	567	567	0	0	
Muud viitvõlad	724	724	0	0	
Edukustasu kohustis	124 557	0	0	124 557	4,16
Kokku võlad ja ettemaksed	133 112	8 555	0	124 557	

Ettevõtte lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus EFTEN Capital AS ees summas 120 557 eurot (31.12.2021: 124 557 eurot).

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 863	7 239
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 863	7 239

Vt lisa 11.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	812 906	1 100 839
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	203 226	275 210
Kokku tingimuslikud kohustised	1 016 132	1 376 049

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	629 000	129 333	275 000	44 767
Eesti	629 000	129 333	275 000	44 767
Kokku	629 000	129 333	275 000	44 767

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 557	124 557	11
Kokku võlad ja ettemaksed	120 557	124 557	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	21 168	21 168
Kokku ostetud	21 168	21 168

Vt lisad 4 ja 11.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV15 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV15 OÜ on ostnud EFTEN Kinnisvarafond AS-lt 2021. ja 2022. aastal valitsemisteenust.

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2022. aastal tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2022.a on edukustasu kohustus AS EFTEN Capital ees 120 557 eurot (31.12.2021: 124 557 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2021. ja 2022. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2023

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN SPV15 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV15 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- rahavogude 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

Visime 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 sõltumatu kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperitede Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperitede rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus 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 aastaaruandega 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 kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kusealast otsustust ja säilitame kusealase 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, vääresitiste 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 märkimisväärselt 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.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Anna Belaja
Vandeaudiitor, litsents nr 723

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	17.02.2023
ANNA BELAJA	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 083
Kokku	1 016 132
Jaotamine	
Dividendideks	237 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	779 132
Kokku	1 016 132

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 083
Kokku	1 016 132
Jaotamine	
Dividendideks	237 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	779 132
Kokku	1 016 132

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	543649	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	3500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee