

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN SPV15 OÜ

registrikood: 12536622

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 4 Üldhalduskulud	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 Osakapital	13
Lisa 14 Tulumaks	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV15 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2020.a kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Betooni 4 Tallinnas.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EFTEN SPV15 OÜ 2020. aastal müügitulu 560 493 eurot (2019: 552 211 eurot). Ettevõtte kasumiks kujunes 397 769 eurot (2019: 449 084 eurot).

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	3.70	7.20
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.54	0.50
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1.19	1.01
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0.71	0.81

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	560 493	552 211	2,9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 942	-10 458	3,9
Brutokasum (-kahjum)	546 551	541 753	
Üldhalduskulud	-22 576	-42 949	4
Muud äritulud	0	90 000	5,9
Muud ärikulud	-10 000	0	6,9
Ärikasum (kahjum)	513 975	588 804	
Intressitulud	45	52	
Intressikulud	-56 174	-57 741	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	457 846	531 115	
Tulumaks	-60 077	-82 031	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 769	449 084	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	433 191	824 391	8
Nõuded ja ettemaksed	45	52	
Kokku käibevarad	433 236	824 443	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 490 000	6 500 000	9
Kokku põhivarad	6 490 000	6 500 000	
Kokku varad	6 923 236	7 324 443	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	106 918	108 240	10
Võlad ja ettemaksed	10 345	6 328	11
Kokku lühiajalised kohustised	117 263	114 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 999 271	3 108 062	10
Võlad ja ettemaksed	50 557	423 437	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 049 828	3 531 499	
Kokku kohustised	3 167 091	3 646 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	13
Ülekurss	2 746 500	2 746 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	608 026	478 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 769	449 084	
Kokku omakapital	3 756 145	3 678 376	
Kokku kohustised ja omakapital	6 923 236	7 324 443	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	513 975	588 804	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	10 000	-90 000	5,6,9
Kokku korrigeerimised	10 000	-90 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-372 037	388 704	11
Laekunud intressid	52	48	
Kokku rahavood äritegevusest	151 990	887 556	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-108 240	-108 240	10
Makstud intressid	-54 873	-56 438	7
Makstud dividendid	-320 000	-365 333	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-60 077	-82 031	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-543 190	-612 042	
Kokku rahavood	-391 200	275 514	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	824 391	548 877	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-391 200	275 514	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	433 191	824 391	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 500	2 746 500	350	844 275	3 594 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	449 084	449 084
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-365 333	-365 333
31.12.2019	3 500	2 746 500	350	928 026	3 678 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	397 769	397 769
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-320 000	-320 000
31.12.2020	3 500	2 746 500	350	1 005 795	3 756 145

Vt lisad 13,14 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV15 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 Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

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. Kasutusrendimaksud 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

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)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	560 493	552 211	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	560 493	552 211	
Kokku müügitulu	560 493	552 211	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	560 493	552 211	
Kokku müügitulu	560 493	552 211	9

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	-3 656	0	
Varakindlustus	-3 390	-3 562	
Maamaks	-6 896	-6 896	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 942	-10 458	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-316	-288	
Valitsemisteenus	-21 168	-21 168	16
Edukustasu kohustise muutus	2 000	-18 000	11,16
Konsultatsioonikulud	-3 092	-3 493	
Kokku üldhalduskulud	-22 576	-42 949	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	90 000	
Kokku muud äritulud	0	90 000	9

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 000	0	
Kokku muud ärikulud	-10 000	0	9

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-56 174	-57 741
Kokku intressikulud	-56 174	-57 741

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	433 191	824 391
Kokku raha	433 191	824 391

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	6 410 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2019	6 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
31.12.2020	6 490 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	560 493	552 211
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 942	-10 458

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

Kinnisvara investeeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. ja 2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 1,7% (2019: 1,7%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,0% (2019: 8,0%)
- diskontomäär 9,0% (2019: 9,0%).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 106 189	106 918	2 999 271	0	1,7% + 3 kuu EURIBOR	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 106 189	106 918	2 999 271	0			
Laenukohustised kokku	3 106 189	106 918	2 999 271	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 216 302	108 240	3 108 062	0	1,7% + 3 kuu EURIBOR	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 216 302	108 240	3 108 062	0			
Laenukohustised kokku	3 216 302	108 240	3 108 062	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	6 490 000	6 500 000
Kokku	6 490 000	6 500 000

Pangakohustised seisuga 31.12.2020.a sisaldavad diskonteeritud laenupepingutasu summas 1 873 EUR.

Vt. lisa 9.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	840	840	0	
Maksuvõlad	8 918	8 918	0	12
Muud võlad	587	587	0	
Intressivõlad	587	587	0	
Edukustasu kohustis	50 557		50 557	4,16
Kokku võlad ja ettemaksed	60 902	10 345	50 557	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	8 915	8 915	0	12
Muud võlad	608	608	0	
Intressivõlad	608	608	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-3 195	-3 195	0	
Edukustasu kohustis	52 557	0	52 557	4,16
Üüri tagatisraha	370 880	0	370 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	429 765	6 328	423 437	

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 50 557 eurot (31.12.2019: 52 557 eurot).

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 918	8 915
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 918	8 915

Vt lisa 11.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	320 000	60 077	365 333	82 031
Eesti	320 000	60 077	365 333	82 031
Kokku	320 000	60 077	365 333	82 031

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	804 636	742 421
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	201 159	185 605
Kokku tingimuslikud kohustised	1 005 795	928 026

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 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 557	52 557

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 406	21 168

Vt. lisa 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 valitsemisteenust.

Juhatusel liikmetele 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2020.a on edukustasu kohustus AS EFTEN Capital ees 50 557 eurot (31.12.2019: 52 557 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 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 SPV15 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN SPV15 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 arvamus 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 arvamus 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 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.

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 SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	608 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 769
Kokku	1 005 795
Jaotamine	
Dividendideks	275 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	730 795
Kokku	1 005 795

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	608 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 769
Kokku	1 005 795
Jaotamine	
Dividendideks	275 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	730 795
Kokku	1 005 795

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	560493	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