

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN SPV6 OÜ

registrikood: 12208705

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

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

Eften SPV6 OÜ 2020. aasta müügitulu oli 1 155 638 (2019. aastal 1 139 496) eurot ning puhaskasumiks kujunes 100 279 (2019. aastal 661 550) eurot, millest 866 647 eurot moodustas kahjum (2019. aastal kasum 2 351 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest. Eften SPV6 OÜ jätkab 2021. aastal büroohoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita. Juhatuse liikmetele 2020.-2019. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2019	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,46	1,59
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,46	0,46
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,94	0,93
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,58	0,09
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,04	0,01
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,07
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,09	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	632 892	623 077	2
Nõuded ja ettemaksed	8 669	9 421	3
Kokku käibevarad	641 561	632 498	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 380 000	16 130 000	5
Kokku põhivarad	15 380 000	16 130 000	
Kokku varad	16 021 561	16 762 498	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	252 680	252 680	6
Võlad ja ettemaksed	149 757	180 193	7
Kokku lühiajalised kohustised	402 437	432 873	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 652 707	7 884 118	6
Võlad ja ettemaksed	593 693	773 062	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 246 400	8 657 180	
Kokku kohustised	8 648 837	9 090 053	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	10
Ülekurss	1 710 511	1 710 511	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 558 984	5 297 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 279	661 550	
Kokku omakapital	7 372 724	7 672 445	
Kokku kohustised ja omakapital	16 021 561	16 762 498	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 155 638	1 139 496	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-89 144	-142 290	5,13
Brutokasum (-kahjum)	1 066 494	997 206	
Turustuskulud	-836	-4 929	14
Üldhalduskulud	134 746	-47 431	15
Muud äritulud	0	2 528	12
Muud ärikulud	-866 647	0	16
Äriksaum (kahjum)	333 757	947 374	
Intressikulud	-209 418	-202 798	17
Muud finantstulud ja -kulud	46 366	15 028	9,18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	170 705	759 604	
Tulumaks	-70 426	-98 054	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 279	661 550	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	333 757	947 374	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	866 647	-2 351	5,12,16
Kokku korrigeerimised	866 647	-2 351	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	752	4 700	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-163 430	-1 365	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 037 726	948 358	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-116 647	-17 649	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-116 647	-17 649	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 500 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-233 963	-255 232	6
Makstud intressid	-206 875	-199 942	
Makstud dividendid	-400 000	-457 333	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-70 426	-98 054	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 500 000	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-911 264	-1 010 561	
Kokku rahavood	9 815	-79 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	623 077	702 929	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 815	-79 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	632 892	623 077	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 600	1 710 511	350	5 754 767	7 468 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	661 550	661 550
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-457 333	-457 333
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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV6 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 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	632 892	623 077
Kokku raha	632 892	623 077

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	309	309
Ettemaksed	9 112	9 112
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 421	9 421

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 419	12 464
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 419	12 464

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	16 110 000
Ostud ja parendused	17 649
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 351
31.12.2019	16 130 000
Ostud ja parendused	116 647
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-866 647
31.12.2020	15 380 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 155 638	1 139 253
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-89 144	-142 290

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

Renditulu kasv 2,9% (2019: 2,9%)

Diskontomäär 8,2% (2019: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2019: 7,5%)

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	8 136 798	252 680	7 884 118	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	8 136 798	252 680	7 884 118	0			
Laenukohustised kokku	8 136 798	252 680	7 884 118	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 6 806 (2019: 9 358) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	571	571	0	0	
Maksuvõlad	12 464	12 464	0	0	4
Muud võlad	1 135	1 135	0	0	
Intressivõlad	1 135	1 135	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	42 996	15 186	27 810	0	
Edukustasu kohustus	745 252	0	0	745 252	15,20
Tuletisinstrumentid	150 837	150 837	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	953 255	180 193	27 810	745 252	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise 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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 527 410	4 767 187
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 131 853	1 191 797
Kokku tingimuslikud kohustised	5 659 263	5 958 984

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)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	104 471	150 837
Tuletisinstrumendid kokku	104 471	150 837

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2020 on lepingu nominaalsumma 7 700 000 (31.12.2019: 7 700 000) eurot ja õiglase väärtus -104 471 (31.12.2019: -150 837) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 18.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

2018. aastal suurendati osakapitali 200 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamisega 200 euro võrra. Osa eest tasuti rahas maksega ettevõtte pangakontole.

2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra osa nimiväärtuse vähendamise 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 500 000 eurot, sh. 100 eurot osakapitali ja 1 499 900 eurot ülekursi arvelt.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 155 638	1 139 496	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 155 638	1 139 496	5
Kokku müügitulu	1 155 638	1 139 496	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 155 638	1 139 253	5
Muu üüritegevuse müügitulu	0	243	
Kokku müügitulu	1 155 638	1 139 496	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 351	5
Muud	0	177	
Kokku muud äritulud	0	2 528	

Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-81 695	-134 751	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 181	-5 181	
Kindlustuskulud	-2 268	-2 358	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-89 144	-142 290	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 57 338 (2019.a: 71 661) eurot
- parenduskulud 24 357 (2019.a: 63 090) eurot.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Vahendustasud	-836	-4 929	20
Kokku turustuskulud	-836	-4 929	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-493	-530	
Kulud eraldiste moodustamiseks	173 329	-470	7,20
Muud	-3 830	-6 015	
Juhtimisteenus	-34 260	-40 416	20
Kokku üldhalduskulud	134 746	-47 431	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil vähendati edukustasu kohustust summas 173 329 (2019.a. suurendati 470) eurot (vt. ka lisa 7).

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-866 647	0	5
Kokku muud ärikulud	-866 647	0	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-209 418	-202 798
Kokku intressikulud	-209 418	-202 798

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	46 366	15 028	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	46 366	15 028	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	70 426	457 333	98 054
Eesti	400 000	70 426	457 333	98 054
Kokku	400 000	70 426	457 333	98 054

Lisa 20 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 ettevõttjad	571 923	745 252

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	34 260	40 416
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	836	4 929

Kohustised 31.12.2020 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 571 923 (2019.a: 745 252 eurot)(vt. lisa 7).

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2020. ja 2019. 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 tütaretevõttjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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 SPV6 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN SPV6 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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 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 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 SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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)	5 558 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 279
Kokku	5 659 263
Jaotamine	
Dividendideks	405 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 254 263
Kokku	5 659 263

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 558 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 279
Kokku	5 659 263
Jaotamine	
Dividendideks	405 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 254 263
Kokku	5 659 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1155638	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