

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN SPV8 OÜ

registrikood: 12308499

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559395

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	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Intressikulud	11
Lisa 7 Raha	11
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

EFTEN SPV8 OÜ müügitulu 2020. aastal oli 1 379 748 eurot (2019: 1 346 093 eurot) ja puhaskasum oli 824 175 eurot (2019: 726 438 eurot).

EFTEN SPV8 OÜ'l on kinnisvarainvesteeringuna aadressil Karjavalja tee 4, Tallinn asuv 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest. Antud objektile lasub 2022. aastani kehtiv üürileping Prisma Peremarket AS'iga mis hõlmab 11 774 m² suurst üüritavat pinda.

2021. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV8 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2020

2019

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	36,11	0,08
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,60	0,54
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,13	0,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 379 748	1 346 093	2, 9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 680	-54 948	3, 9
Brutokasum (-kahjum)	1 345 068	1 291 145	
Üldhalduskulud	-20 199	-13 139	4
Muud äritulud	90 000	50 000	5, 9
Ärikasum (kahjum)	1 414 869	1 328 006	
Intressikulud	-447 335	-446 113	6
Muud finantstulud ja -kulud	75	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	967 609	881 898	
Tulumaks	-143 434	-155 460	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	824 175	726 438	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	743 759	718 761	7
Nõuded ja ettemaksed	138 524	135 089	8
Kokku käibevarad	882 283	853 850	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 440 000	17 350 000	9
Materiaalsed põhivarad	1 977	3 874	
Kokku põhivarad	17 441 977	17 353 874	
Kokku varad	18 324 260	18 207 724	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	11 000 000	11
Võlad ja ettemaksed	24 436	24 075	10
Kokku lühiajalised kohustised	24 436	11 024 075	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 000 000	0	11
Võlad ja ettemaksed	886 235	868 235	10
Kokku pikaajalised kohustised	11 886 235	868 235	
Kokku kohustised	11 910 671	11 892 310	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 586 664	5 586 226	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	824 175	726 438	
Kokku omakapital	6 413 589	6 315 414	
Kokku kohustised ja omakapital	18 324 260	18 207 724	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 414 869	1 328 006	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 897	1 816	
Muud korrigeerimised	-90 000	-50 000	5, 9
Kokku korrigeerimised	-88 103	-48 184	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 435	-888	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	18 361	6 102	10
Kokku rahavood äritegevusest	1 341 692	1 285 036	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-3 390	
Laekunud intressid	75	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	75	-3 390	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-447 335	-446 113	6, 14
Makstud dividendid	-726 000	-693 467	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-143 434	-155 460	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 316 769	-1 295 040	
Kokku rahavood	24 998	-13 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	718 761	732 155	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 998	-13 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	743 759	718 761	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	250	6 279 693	6 282 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	726 438	726 438
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-693 467	-693 467
31.12.2019	2 500	250	6 312 664	6 315 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	824 175	824 175
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-726 000	-726 000
31.12.2020	2 500	250	6 410 839	6 413 589

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV8 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 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

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

Finantskohustused (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 õiglasest väärtusest, 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

Ettevõtte tulumaks

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 kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesisid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 379 748	1 346 093	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 379 748	1 346 093	
Kokku müügitulu	1 379 748	1 346 093	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 379 748	1 346 093	9
Kokku müügitulu	1 379 748	1 346 093	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud haldustegevuse kulud	-34 680	-54 948	9
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 680	-54 948	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-342	-412	
Muud	0	-390	
Muud konsultatsioonid	-1 857	-2 337	
Edukustasu muutus	-18 000	-10 000	10, 14
Kokku üldhalduskulud	-20 199	-13 139	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	50 000	9
Kokku muud äritulud	90 000	50 000	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-447 335	-446 113	14
Kokku intressikulud	-447 335	-446 113	

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	743 759	718 761
Kokku raha	743 759	718 761

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	137 975	137 975	0	0
Ettemaksed	474	474	0	0
Intressinõuded	75	75	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 524	138 524	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	134 609	134 609	0	0
Ettemaksed	475	475	0	0
Intressinõuded	5	5	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	135 089	135 089	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	17 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2019	17 350 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2020	17 440 000

Kinnisvarainvesteeringuks on aadressil Karjavalja tee 4, Tallinn 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest (reg. nr 5455801). Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpeteek.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. 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 OÜ). Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% (2019: 8,5%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2019: 7,5%) ning 2,5%-st üüritud tõusu (2019: 2,5%).(vt.lisa 5)

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2020. aastal renditulu 1 379 748 eurot (2019: 1 346 093 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2020. aastal -34 680 eurot (2019: -54 948 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 521	2 521	0	0
Käibemaksuvõlg	21 915	21 915	0	0
Edukustasu kohustus	886 235	0	0	886 235
Kokku võlad ja ettemaksed	910 671	24 436	0	886 235
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	769	769	0	0
Muud võlad	999	999	0	0
Käibemaksuvõlg	22 307	22 307	0	0
Edukustasu kohustus	868 235	0	0	868 235
Kokku võlad ja ettemaksed	892 310	24 075	0	868 235

Ettevõttel lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimisel, 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 summas 886 235 eurot (31.12.2019: 868 235 eurot). (vt. ka lisa 4 ja lisa 14)

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniklaen	11 000 000	0	11 000 000	0	4%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
Laenukohustised kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniklaen	11 000 000	11 000 000			4%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	11 000 000	11 000 000					
Laenukohustised kokku	11 000 000	11 000 000	0	0			

Omanikulaen kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2023. aastal. (vt. lisa 14)

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 128 671	5 050 131
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 282 168	1 262 533
Kokku tingimuslikud kohustised	6 410 839	6 312 664

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on 6 410 839 eurot (31.12.2019: 6 312 664 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2020 on 1 282 168 eurot (31.12.2019: 1 262 533 eurot). Seega on seisuga 31.12.2020 võimalik dividendidena välja maksta 5 128 671 eurot (31.12.2019: 5 050 131 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

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 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV8 OÜ osakapitali suurus 31.12.2020 on 2 500 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN SPV7 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	11 000 000	11 000 000
Fondivalitseja EFTEN Capital	886 235	868 235

Kohustused 31.12.2020 jagunevad järgnevalt:

- omanikulaen summas 11 000 000 eurot (2019: 11 000 000 eurot) (vt. lisa 11)
- edukustasu reserv summas 886 235 eurot (2019: 868 235 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 10)
- 2020. aastal tasuti omaniklaenu seotud intresse 447 335 eurot (2019: 446 113 eurot) (vt. lisa 6)

Omanikulaen 11 000 000 eurot kannab intressi 4% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2023. aastal. (vt. lisa 11)

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

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

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	726 000	143 434	693 467	155 460
Eesti	726 000	143 434	693 467	155 460
Kokku	726 000	143 434	693 467	155 460

2020. aastal maksti kokku välja dividende 726 000 eurot (2019: 693 467 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 143 434 eurot (2018: 155 460 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2021

EFTEN SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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 SPV8 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EITEN SPV8 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 SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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)	5 586 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	824 175
Kokku	6 410 839
Jaotamine	
Dividendideks	595 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 815 839
Kokku	6 410 839

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 586 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	824 175
Kokku	6 410 839
Jaotamine	
Dividendideks	595 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 815 839
Kokku	6 410 839

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1379748	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN SPV7 OÜ	12307838	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee