

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 15 Laenukohustised	16
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 18 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 19 Osakapital	18
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Lisa 27 COVID-19	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2020. aastal oli 2 766 506 eurot (2019: 3 017 674 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 246 836 eurot (2019: 1 527 121 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

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

EFTEN SPV7 OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 38 740 eurot (2019: 35 482 eurot). Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2020

2019

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	2,94	2,12
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,09	0,51
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,01	0,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 766 506	3 017 674	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 608	-212 795	3, 14
Brutokasum (-kahjum)	2 644 898	2 804 879	
Turustuskulud	-103 300	-134 752	4
Üldhalduskulud	187 472	-195 709	5
Muud äritulud	2 764	7 583	7
Muud ärikulud	-1 990 004	-111 190	8
Äri kasum (kahjum)	741 830	2 370 811	
Intressikulud	-482 729	-434 752	9
Muud finantstulud ja -kulud	131 170	16 131	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	390 271	1 952 190	
Tulumaks	-143 434	-425 069	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837	1 527 121	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	246 837	1 527 121	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 021 568	1 691 988	11
Nõuded ja ettemaksed	192 069	167 425	12
Kokku käibevarad	2 213 637	1 859 413	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 770 000	36 500 000	14
Materiaalsed põhivarad	46 282	42 373	
Immateriaalsed põhivarad	5 194	0	
Kokku põhivarad	34 821 476	36 542 373	
Kokku varad	37 035 113	38 401 786	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	346 627	327 877	15
Võlad ja ettemaksed	407 267	550 296	16
Kokku lühiajalised kohustised	753 894	878 173	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 947 707	16 313 083	15
Võlad ja ettemaksed	843 296	1 241 151	16
Kokku pikaajalised kohustised	16 791 003	17 554 234	
Kokku kohustised	17 544 897	18 432 407	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	19
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	19
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 490 579	10 689 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837	1 527 121	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	19 490 216	19 969 379	
Kokku omakapital	19 490 216	19 969 379	
Kokku kohustised ja omakapital	37 035 113	38 401 786	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	741 830	2 370 811	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 045	6 534	
Muud korrigeerimised	1 990 004	111 189	8, 14
Kokku korrigeerimised	2 004 049	117 723	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 542	78 536	12
Varude muutus	0	8 403	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-408 514	-40 553	16
Kokku rahavood äritegevusest	2 312 823	2 534 920	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-23 148	-28 518	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-260 004	-231 189	14
Laekunud intressid	82	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-283 070	-259 707	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	15
Makstud intressid	-472 863	-455 867	9, 18
Makstud dividendid	-726 000	-1 823 067	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-143 434	-425 069	20
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 700 173	-4 061 879	
Kokku rahavood	329 580	-1 786 666	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 691 988	3 478 654	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	329 580	-1 786 666	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 021 568	1 691 988	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 527 121	1 527 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 823 067	-1 823 067
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	246 837	246 837
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-726 000	-726 000
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19 ja lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2020. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeering tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 24) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse ja immateriaalse 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
- Muu immateriaalne põhivara 20-40%

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Kontsern on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

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.

Tuletisinstrumentid

Kontsern 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.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 10, 16 ja 18.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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	2 766 506	3 017 674	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 766 506	3 017 674	
Kokku müügitulu	2 766 506	3 017 674	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 610 970	2 850 798	14
Muu haldustegevuse tulu	155 536	166 876	
Kokku müügitulu	2 766 506	3 017 674	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 817	-11 817	
Amortisatsioonikulu	-13 415	-6 203	
Vara kindlustus	-10 928	-10 849	
Üüripindade remont ja hooldus	-57 758	-135 418	
Muud haldustegevuse kulud	-27 690	-48 508	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 608	-212 795	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üürilepingute vahendustasud	-5 231	-1 842
Muud turustuskulud	-98 069	-132 910
Kokku turustuskulud	-103 300	-134 752

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-7 741	-12 239	
Tööjõukulud	-38 739	-35 482	6
Amortisatsioonikulu	-630	-332	
Muud	-1 882	-172	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-7 265	-8 782	
Valitsemistasu	-154 272	-160 940	22
Edukustasu muutus	398 001	22 238	16, 22
Kokku üldhalduskulud	187 472	-195 709	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	-28 951	-26 519	
Sotsiaalmaksud	-9 788	-8 963	
Kokku tööjõukulud	-38 739	-35 482	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 764	7 583
Kokku muud äritulud	2 764	7 583

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 990 004	-111 189	14
Muud	0	-1	
Kokku muud ärikulud	-1 990 004	-111 190	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-482 729	-434 752
Kokku intressikulud	-482 729	-434 752

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulud	184	12	
Muud finantstulud ja -kulud	130 986	16 119	16, 18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	131 170	16 131	

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 16 ja 18.

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 021 568	1 691 988
Kokku raha	2 021 568	1 691 988

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	171 728	171 728	0	0
Muud nõuded	10	10	0	0
Ettemaksed	10 206	10 206	0	0
Viitlaekumised	10 125	10 125	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 069	192 069	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	145 607	145 607	0	0
Viitlaekumised	11 871	11 871	0	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	9 947	9 947	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 425	167 425	0	0

Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2020 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 24) 6 413 589 eurot (31.12.2019: 6 315 414 eurot). Tütarettevõtte õiglane väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	36 380 000
Ostud ja parendused	231 189
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-111 189
31.12.2019	36 500 000
Ostud ja parendused	260 004
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 990 004
31.12.2020	34 770 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek. (vt. lisa 15)

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) (vt. lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% (2019: 8,5%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2019: 7,5%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2019: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2020. aastal renditulu 2 610 970 eurot (2019: 2 850 798 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2020. aastal -121 608 eurot (2019: -212 795 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	16 294 334	346 627	15 947 707	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	16 294 334	346 627	15 947 707	0			
Laenukohustised kokku	16 294 334	346 627	15 947 707	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	16 640 960	327 877	16 313 083	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	16 640 960	327 877	16 313 083	0			
Laenukohustised kokku	16 640 960	327 877	16 313 083	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 14)

Pangalaenu lühiajaline ja pikaajaline osa sisaldavad kokku diskonteeritud lepingutasu summas 18 749 eurot (31.12.2019: 29 999 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Lisa 16 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	9 408	9 408	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 954	4 954	0	0	
Maksuvõlad	46 255	46 255	0	0	17
Üürnike tagatisrahad	230 480	42 068	82 092	106 320	
Edukustasu kohustus	654 884	0	0	654 884	22
Tuletisinstrumendid	299 969	299 969	0	0	10, 18
Intressivõlad	4 613	4 613	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 250 563	407 267	82 092	761 204	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 208	12 208	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 114	3 114	0	0	
Maksuvõlad	49 299	49 299	0	0	17
Muud võlad	999	999	0	0	
Üürnike tagatisrahad	235 990	47 724	88 388	99 878	
Edukustasu kohustus	1 052 885	0	0	1 052 885	22
Tuletisinstrumendid	430 955	430 955	0	0	10, 18
Intressivõlad	5 997	5 997	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 791 447	550 296	88 388	1 152 763	

Kontsernil 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 summas 654 884 eurot (31.12.2019: 1 052 885 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 22).

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	41 826	46 622
Üksikisiku tulumaks	1 053	815
Sotsiaalmaks	2 989	1 609
Kohustuslik kogumispension	158	98
Töötuskindlustusmaksed	229	155
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 255	49 299

(vt. lisa 16)

Lisa 18 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	299 969	430 955
Tuletisinstrumendid kokku	299 969	430 955

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetusleping (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna/-kuluna (vt. lisa 10). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani.

Seisuga 31.12.2020.a on nominaalsumma 16 313 082 eurot ning õiglase väärtus on -299 969 eurot (31.12.2019: -430 955 eurot) (vt. lisa 16). 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2020 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2019: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 12 000 euroni.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	726 000	143 434	1 823 067	425 069
Eesti	726 000	143 434	1 823 067	425 069
Kokku	726 000	143 434	1 823 067	425 069

2020. aastal maksti kokku välja dividende 726 000 eurot (2019: 1 823 067 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 143 434 eurot (2019: 425 069 eurot).

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 389 932	9 773 263
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 347 484	2 443 316
Kokku tingimuslikud kohustised	11 737 416	12 216 579

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on 11 737 416 eurot (31.12.2019: 12 216 579 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2020 on 2 347 484 eurot (31.12.2019: 2 443 316 eurot). Seega on seisuga 31.12.2020 võimalik dividendidena välja maksta 9 389 932 eurot (31.12.2019: 9 773 263 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

EFTEN SPV7 OÜ suhtes ei ole 2020. aastal jõustunud kohtuotsuseid. Samuti puuduvad EFTEN SPV7 OÜ-l pooleliolevad kohtuasjad ning teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud ühtegi nõuet ega pretensiooni, mis võiks kaasa tuua kohtuvaidluse.

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 22 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
Fondivalitseja EFTEN Capital	654 884	1 052 885

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2020. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 154 272 eurot (2019: 160 940 eurot). (vt. lisa 5)

Kohustised 31.12.2020 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 654 884 eurot (31.12.2019: 1 052 885 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 16)

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

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

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 386 758	1 671 580
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-86 928	-157 457
Brutokasum (-kahjum)	1 299 830	1 514 123
Turustuskulud	-103 300	-134 752
Üldhalduskulud	207 671	-182 959
Muud äritulud	2 764	7 583
Muud ärikulud	-2 080 004	-161 190
Kokku ärikasum (-kahjum)	-673 039	1 042 805
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	98 175	32 971
Intressitulud	447 444	446 120
Intressikulud	-482 729	-434 752
Muud finantstulud ja -kulud	856 986	709 586
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	246 837	1 796 730
Tulumaks	0	-269 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837	1 527 121

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 277 809	973 226
Nõuded ja ettemaksed	53 546	32 338
Kokku käibevarad	1 331 355	1 005 564
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 413 589	6 315 414
Nõuded ja ettemaksed	11 000 000	11 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	17 330 000	19 150 000
Materiaalsed põhivarad	44 305	38 499
Immateriaalsed põhivarad	5 194	0
Kokku põhivarad	34 793 088	36 503 913
Kokku varad	36 124 443	37 509 477
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	346 627	327 877
Võlad ja ettemaksed	382 832	526 222
Kokku lühiajalised kohustised	729 459	854 099
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	15 947 707	16 313 083
Võlad ja ettemaksed	-42 939	372 916
Kokku pikaajalised kohustised	15 904 768	16 685 999
Kokku kohustised	16 634 227	17 540 098
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 490 579	10 689 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837	1 527 121
Kokku omakapital	19 490 216	19 969 379
Kokku kohustised ja omakapital	36 124 443	37 509 477

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-673 039	1 042 805
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 148	4 719
Muud korrigeerimised	2 080 004	161 189
Kokku korrigeerimised	2 092 152	165 908
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 107	81 871
Varude muutus	0	8 403
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-426 874	-49 104
Kokku rahavood äritegevusest	971 132	1 249 883
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-23 148	-25 128
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-260 004	-231 189
Laekunud intressid	447 342	446 113
Laekunud dividendid	726 000	693 467
Kokku rahavood investeerimistegevusest	890 190	883 263
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-472 863	-455 867
Makstud dividendid	-726 000	-1 823 067
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-269 609
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 556 739	-3 906 419
Kokku rahavood	304 583	-1 773 273
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	973 226	2 746 499
Raha ja raha ekvivalentide muutus	304 583	-1 773 273
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 277 809	973 226

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 900	7 749 600	300	12 512 525	20 265 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 527 121	1 527 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 823 067	-1 823 067
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 315 414	-6 315 414
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 315 414	6 315 414
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	246 837	246 837
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-726 000	-726 000
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 413 589	-6 413 589
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 413 589	6 413 589
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216

Lisa 27 COVID-19

Oleme hinnanud koroonaviiruse (Covid-19) pandeemia jooksvat ning tulevat mõju Ettevõttele. Oleme pandeemia mõju võtnud arvesse varade ja kohustiste väärtuste määramisel raamatupidamise aruandes. Oleme täiendavalt hinnanud potentsiaalsed tuleviku mõju Ettevõttele ning juhul kui see on oluline, avalikustanud vastava informatsiooni raamatupidamise aruandes, mis kirjeldab aruande kuupäevaks kajastatud mõjusid ning meie hinnangut tulevase mõju osas Ettevõttele, kaasa arvatud selle finantstulemustele peale bilansipäeva. Covid'i hinnanguline mõju üürilule võrdluses 2019. aastaga oli 250 000 eurot samas müügikulused ning turustuskulused tehti võrreldes 2019. aastaga kokku 122 639 euro võrra vähem. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus oli 2020. aastal summas 1 990 004 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2021

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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

EFTEN SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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, tahlikku 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 Kontserni 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 märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni 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 SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	11 490 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837
Kokku	11 737 416
Jaotamine	
Dividendideks	725 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 012 416
Kokku	11 737 416

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 490 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 837
Kokku	11 737 416
Jaotamine	
Dividendideks	725 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 012 416
Kokku	11 737 416

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1386758	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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