

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Eften SPV5 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 105 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV5 OÜ 2021. aasta müügitulu oli 547 948 (2020. aastal 541 025) eurot ning kasumiks kujunes 840 518 (2020. aastal kahjum 355 145) eurot, millest 476 766 eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest (2020. aastal kahjum 726 673 eurot). Eften SPV5 OÜ jätkab 2022. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2020.-2021. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2020	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,57	0,19
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,41	0,47
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,71	0,92
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-0,66	1,53
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,05	0,11
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,13
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,11	0,25

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	166 186	200 999	2
Nõuded ja ettemaksed	16 312	4 786	3
Kokku käibevarad	182 498	205 785	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 840 000	7 340 000	5
Kokku põhivarad	7 840 000	7 340 000	
Kokku varad	8 022 498	7 545 785	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	851 300	231 300	6
Võlad ja ettemaksed	127 123	128 895	7
Kokku lühiajalised kohustised	978 423	360 195	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 240 965	4 092 265	6
Võlad ja ettemaksed	23 247	35 980	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 264 212	4 128 245	
Kokku kohustised	4 242 635	4 488 440	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	1 607 555	1 607 555	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 940	1 802 085	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	840 518	-355 145	
Kokku omakapital	3 779 863	3 057 345	
Kokku kohustised ja omakapital	8 022 498	7 545 785	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	547 948	541 025	5,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 423	-28 306	5,13
Brutokasum (-kahjum)	520 525	512 719	
Turustuskulud	0	-2 618	14
Üldhalduskulud	-48 564	-47 685	15
Muud äritulud	476 766	121	12
Muud ärikulud	0	-726 673	16
Ärikasum (kahjum)	948 727	-264 136	
Intressikulud	-108 637	-112 253	17
Muud finantstulud ja -kulud	29 928	21 244	9,18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	870 018	-355 145	
Tulumaks	-29 500	0	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	840 518	-355 145	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	948 727	-264 136	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-476 766	726 673	5,12,16
Kokku korrigeerimised	-476 766	726 673	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 526	2 759	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 059	4 489	7
Kokku rahavood äritegevusest	463 494	469 785	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-23 234	-266 673	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 234	-266 673	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	140 000	20
Saadud laenude tagasimaksed	-232 546	-116 273	6
Makstud intressid	-95 027	-99 603	
Makstud dividendid	-118 000	0	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-29 500	0	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-475 073	-75 876	
Kokku rahavood	-34 813	127 236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	200 999	73 763	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 813	127 236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	166 186	200 999	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	1 607 555	350	1 802 085	3 412 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-355 145	-355 145
31.12.2020	2 500	1 607 555	350	1 446 940	3 057 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	840 518	840 518
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-118 000	-118 000
31.12.2021	2 500	1 607 555	350	2 169 458	3 779 863

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 koostatakse 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 ajastatakse 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	166 186	200 999
Kokku raha	166 186	200 999

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 375	12 375
Ettemaksed	3 937	3 937
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 312	16 312
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 786	4 786
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 786	4 786

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 203	7 243
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 203	7 243

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 800 000
Ostud ja parendused	266 673
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-726 673
31.12.2020	7 340 000
Ostud ja parendused	23 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	476 766
31.12.2021	7 840 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	547 948	541 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 423	-28 306

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021.-2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas keskmiselt 1,0% (2020: 4,8%)
 Diskontomäär 7,8% (2020: 8,2%)
 Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,2% (2020: 7,5%)

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 472 265	231 300	3 240 965	0	1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Emaettevõtte	620 000	620 000	0	0	2%	EUR	2022	20
Pikaajalised laenud kokku	4 092 265	851 300	3 240 965	0				
Laenukohustised kokku	4 092 265	851 300	3 240 965	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 703 565	231 300	3 472 265	0	1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Emaettevõtte	620 000	0	620 000	0	2%	EUR	2022	20
Pikaajalised laenud kokku	4 323 565	231 300	4 092 265	0				
Laenukohustised kokku	4 323 565	231 300	4 092 265	0				

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.105, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 2 076 (2020: 3 322) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 449	2 449	0	0	
Maksuvõlad	7 203	7 203	0	0	4
Muud võlad	70 326	70 326	0	0	
Intressivõlad	67 240	67 240	0	0	
Muud viitvõlad	3 086	3 086	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	15 527	15 527	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	54 673	31 426	23 247	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 370	127 123	23 247	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	848	848	0	0	
Maksuvõlad	7 243	7 243	0	0	4
Muud võlad	57 452	57 452	0	0	
Intressivõlad	54 877	54 877	0	0	
Muud viitvõlad	2 575	2 575	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	45 454	45 454	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	53 686	17 706	35 980	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	164 875	128 895	35 980	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutakse 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%. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 ei ole edukustasu kohustist arvestatud.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 735 566	1 157 552
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	433 892	289 388
Kokku tingimuslikud kohustised	2 169 458	1 446 940

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)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	15 527	45 454
Tuletisinstrumendid kokku	15 527	45 454

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2021 on lepingu nominaalsumma 3 800 000 (31.12.2020: 3 800 000) eurot ja õiglane väärtus -15 527 (31.12.2020: -45 454) eurot.

Vt. ka lisa 7 ja 18.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	547 948	541 025	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	547 948	541 025	5
Kokku müügitulu	547 948	541 025	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	547 948	541 025	
Kokku müügitulu	547 948	541 025	5

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	476 766	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	121	
Kokku muud äritulud	476 766	121	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-22 572	-23 442	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 926	-3 926	
Kindlustuskulud	-925	-938	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 423	-28 306	5

Allvõtutööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 20 608 (2020.a: 20 425) eurot
- ruumide parenduskulud 1 964 (2020.a: 3 017) eurot

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Vahendustasud	0	-2 618	20
Kokku turustuskulud	0	-2 618	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-394	-421	
Muud	-3 566	-3 830	
Juhtimisteenus	-44 604	-43 434	20
Kokku üldhalduskulud	-48 564	-47 685	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil edukustasu kohustust ei arvestatud (2020.a. edukustasu kohustust ei arvestatud).

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-726 673	5
Kokku muud ärikulud	0	-726 673	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-108 637	-112 253
Kokku intressikulud	-108 637	-112 253

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	29 928	21 244	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	29 928	21 244	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	118 000	-29 500
Eesti	118 000	-29 500
Kokku	118 000	-29 500

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	620 000	0	6
Kokku laenukohustised	620 000	0	
Võlad ja ettemaksed			

Emaettevõtja	66 738	54 338	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 738	54 338	

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	620 000	6
Kokku laenukohustised	0	620 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	480 000	140 000	0	620 000	11 414	6
Kokku laenukohustised	480 000	140 000	0	620 000	11 414	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	620 000	0	0	620 000	12 400	6
Kokku laenukohustised	620 000	0	0	620 000	12 400	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	44 604	43 434
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 618
Kokku ostetud	44 604	46 052

Kohustused 31.12.2021 jagunevad alljärgnevalt:

- emaettevõtte laen 620 000 ja laenuintressi võlg 66 738 (2020.a: laen 620 000 ja intress 54 338) eurot (vt. lisa 6).
- Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14 ja 15).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2021. ja 2020. 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 tütarettevõtjad);
 - tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt emaettevõtte laenust ja pikaajalise pangalaenu igakuistest tagasimaksetest järgneval aastal:

- emaettevõtte plaanib laenu tähtaega pikendada;
- igakuise rahavoo prognoosi alusel ei näe ettevõtte probleeme pangalaenu graafikujärgsete maksete tasumisel järgmise majandusaasta jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN SPV5 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV5 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalsed 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 realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste 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 märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)	840 518
Kokku	2 169 458
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 144 458
Kokku	2 169 458

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)	840 518
Kokku	2 169 458
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 144 458
Kokku	2 169 458

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	547948	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee