

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV17 OÜ

registrikood: 12659537

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 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

EFTEN SPV17 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Betooni tn 1A ja Betooni tn 6 asuvate lao- ja hoonekomplekside haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV17 OÜ 2021. aasta müügitulu oli 1 467 864 (2020. aastal 1 383 866) eurot ning puhaskasumiks kujunes 1 824 886 (2020. aastal 683 924) eurot, sh. 859 591 eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest (2020. aastal kahjum 211 321 eurot). Eften SPV17 OÜ jätkab 2022. aastal hoonekompleksi haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,10	1,53
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,54	0,49
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,19	0,98
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,24	0,50
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,04
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,13	0,08
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,20	0,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	780 522	588 549	2
Nõuded ja ettemaksed	17 949	27 136	3
Kokku käibevarad	798 471	615 685	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 670 026	16 750 026	5
Kokku põhivarad	17 670 026	16 750 026	
Kokku varad	18 468 497	17 365 711	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 366 900	365 800	6
Võlad ja ettemaksed	37 404	36 292	7
Kokku lühiajalised kohustised	8 404 304	402 092	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	8 366 900	6
Võlad ja ettemaksed	100 375	11 787	7
Kokku pikaajalised kohustised	100 375	8 378 687	
Kokku kohustised	8 504 679	8 780 779	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 500	1 502 500	9
Ülekurss	4 500 000	4 500 000	
Kohustuslik reservkapital	82 495	82 495	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 053 937	1 816 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 824 886	683 924	
Kokku omakapital	9 963 818	8 584 932	
Kokku kohustised ja omakapital	18 468 497	17 365 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 467 864	1 383 866	5,10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 320	-63 641	5,12
Brutokasum (-kahjum)	1 420 544	1 320 225	
Turustuskulud	0	-2 610	
Üldhalduskulud	-207 176	-125 343	13
Muud äritulud	859 591	65	5,11
Muud ärikulud	0	-211 321	5,14
Ärikasum (kahjum)	2 072 959	981 016	
Intressitulud	63	158	
Intressikulud	-175 531	-183 382	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 897 491	797 792	
Tulumaks	-72 605	-113 868	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 824 886	683 924	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 072 959	981 016	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-859 591	211 321	5,11,14
Kokku korrigeerimised	-859 591	211 321	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 196	-250	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	89 327	-4 164	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 311 891	1 187 923	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-60 409	-91 321	5
Laekunud intressid	54	112	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 355	-91 209	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-372 000	-372 000	6
Makstud intressid	-168 958	-177 756	
Makstud dividendid	-446 000	-624 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-72 605	-113 868	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 059 563	-1 287 624	
Kokku rahavood	191 973	-190 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	588 549	779 459	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	191 973	-190 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	780 522	588 549	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	1 502 500	4 500 000	82 495	2 440 013	8 525 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	683 924	683 924
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-624 000	-624 000
31.12.2020	1 502 500	4 500 000	82 495	2 499 937	8 584 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 824 886	1 824 886
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-446 000	-446 000
31.12.2021	1 502 500	4 500 000	82 495	3 878 823	9 963 818

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisas nr. 9 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV17 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 on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	780 522	588 549
Kokku raha	780 522	588 549

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 018	7 018
Muud nõuded	59	59
Intressinõuded	59	59
Ettemaksed	10 872	10 872
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 949	17 949
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 934	18 934
Muud nõuded	50	50
Intressinõuded	50	50
Ettemaksed	8 152	8 152
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 136	27 136

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 124	13 649
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 124	13 649

Maksuvõlad on kajastatud ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	16 870 026
Ostud ja parendused	91 321
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-211 321
31.12.2020	16 750 026
Ostud ja parendused	60 409
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	859 591
31.12.2021	17 670 026

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 452 217	1 364 239
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 320	-63 641

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

Renditulu kasv aastas 1,4% - 2,9% (2020: 0,7% - 2,3%)

Diskontomäär 8,2% (2020: 8,5% - 8,9%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,2% - 7,7% (2020: 7,5% - 8,0%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11, 12 ja 14.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	8 366 900	8 366 900	0	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	8 366 900	8 366 900	0	0			
Laenukohustised kokku	8 366 900	8 366 900	0	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	8 732 700	365 800	8 366 900	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	8 732 700	365 800	8 366 900	0			
Laenukohustised kokku	8 732 700	365 800	8 366 900	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele aadressil Betooni tn 1A ja Betooni tn 6, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasusid kokku summas 3 100 (2020.a. 9 300) 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	627	627	0	0	
Maksuvõlad	22 124	22 124	0	0	4
Muud võlad	2 991	2 991	0	0	
Intressivõlad	2 267	2 267	0	0	
Muud viitvõlad	724	724	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	30 035	11 662	18 373	0	
Edukustasu kohustus	82 002	0	0	82 002	13,17
Kokku võlad ja ettemaksed	137 779	37 404	18 373	82 002	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	950	950	0	0	
Maksuvõlad	13 649	13 649	0	0	4
Muud võlad	1 894	1 894	0	0	
Intressivõlad	1 894	1 894	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	31 586	19 799	11 787	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 079	36 292	11 787	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Seisuga 31.12.2021 on edukustasu kohustuse suurus 82 002 eurot (31.12.2020: 0 eurot).

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 103 058	1 999 950
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	775 765	499 987
Kokku tingimuslikud kohustised	3 878 823	2 499 937

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	1 502 500	1 502 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 467 864	1 383 866	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 467 864	1 383 866	
Kokku müügitulu	1 467 864	1 383 866	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 452 217	1 364 239	5
Muu haldustegevuse tulu	15 647	19 627	
Kokku müügitulu	1 467 864	1 383 866	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	859 591	0	5
Traavid, viivised ja hüvitised	0	65	
Kokku muud äritulud	859 591	65	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-20 760	-34 498	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 971	-19 974	
Kindlustuskulud	-6 589	-9 169	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 320	-63 641	5

Allvõtutööd:

- ruumide ja seadmete remondi- ja hoolduskulud 9 422 (2020.a. 10 282) eurot
- parenduskulud 11 338 (2020.a. 24 216) eurot.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-468	-451	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-82 002	0	7,17
Muud	-4 706	-4 892	
Juhtimisteenus	-120 000	-120 000	17
Kokku üldhalduskulud	-207 176	-125 343	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeaastal arvestati edukustasu kohustust 82 002 eurot (2020.aastal ei arvestatud).

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-211 321	5
Kokku muud ärikulud	0	-211 321	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-175 531	-183 382
Kokku intressikulud	-175 531	-183 382

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	446 000	72 605	624 000	113 868
Eesti	446 000	72 605	624 000	113 868
Kokku	446 000	72 605	624 000	113 868

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 002	0	7,13
Kokku võlad ja ettemaksed	82 002	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	120 000	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 610
Kokku müüdnud	120 000	122 610

Kohustised 31.12.2021 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 82 002 (2020.a: 0 eurot)(vt. lisa 7).

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 13)

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 2021. ja 2020. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest ja turuolukorrast lähtudes ei ole arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 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

EITEN SPV17 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EITEN SPV17 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:

- bilansi 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseteliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikakoodeksi 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 teatud 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 eelinimetatud 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 läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste 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 märkimisväärt 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 SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 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)	2 053 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 824 886
Kokku	3 878 823
Jaotamine	
Dividendideks	491 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 387 823
Kokku	3 878 823

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 053 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 824 886
Kokku	3 878 823
Jaotamine	
Dividendideks	491 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 387 823
Kokku	3 878 823

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1467864	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	1502500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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