

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** EFTEN SPV14 OÜ

**registrikood:** 12526629

**tänavanimi, maja number:** A. Lauteri tn 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10114

**telefon:** +372 5017317

**faks:** +372 6181818

**e-posti aadress:** info@eften.ee

**veebilehe aadress:** www.eften.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 4  |
| Bilanss                                          | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Müügitulu                                 | 9  |
| Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 9  |
| Lisa 4 Üldhalduskulud                            | 9  |
| Lisa 5 Muud äritulud                             | 10 |
| Lisa 6 Muud ärikulud                             | 10 |
| Lisa 7 Intressikulud                             | 10 |
| Lisa 8 Raha                                      | 10 |
| Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud                  | 10 |
| Lisa 10 Laenukohustised                          | 11 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                      | 12 |
| Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 12 |
| Lisa 13 Osakapital                               | 12 |
| Lisa 14 Tulumaks                                 | 13 |
| Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 13 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                         | 13 |
| Lisa 17 Tegevuse jätkuvus                        | 14 |
| Aruande allkirjad                                | 15 |
| Vandeauditori aruanne                            | 16 |

## Tegevusaruanne

EfTEN SPV14 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringu üürile andmine. Seisuga 31.12.2021.a ja 31.12.2020.a kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Kreutzwaldi 89 Võrus.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EfTEN SPV14 OÜ 2021. aastal müügitulu 234 531 (2020: 244 728) eurot.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

|                                                                          |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Peamised finantssuhtarvud:                                               |             |             |
|                                                                          | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) | 0,06        | 0,80        |
| Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)                             | 0,65        | 0,54        |
| Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)                  | 1,41        | 0,12        |
| Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)                     | 0,76        | 0,69        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 234 531        | 244 728        | 2,9     |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -1 114         | -1 327         | 3,9     |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>233 417</b> | <b>243 401</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -14 830        | -14 666        | 4       |
| Muud äritulud                               | 10 000         | 0              | 5       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -20 000        | 6       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>228 587</b> | <b>208 735</b> |         |
| Intressitulud                               | 9              | 11             |         |
| Intressikulud                               | -37 067        | -25 854        | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>191 529</b> | <b>182 892</b> |         |
| Tulumaks                                    | -12 860        | -13 023        | 15      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>178 669</b> | <b>169 869</b> |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 67 213           | 112 970          | 8       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9                | 11               |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>67 222</b>    | <b>112 981</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 870 000        | 2 860 000        | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 870 000</b> | <b>2 860 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 937 222</b> | <b>2 972 981</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 215 193        | 135 390          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 084            | 6 122            | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 221 277</b> | <b>141 512</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 1 215 193        | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>1 215 193</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 221 277</b> | <b>1 356 705</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500            | 3 500            | 13      |
| Ülekurss                                     | 1 214 000        | 1 214 000        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 319 776          | 228 907          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 178 669          | 169 869          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 715 945</b> | <b>1 616 276</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 937 222</b> | <b>2 972 981</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 228 587         | 208 735         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -10 000         | 20 000          | 5,6,9   |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-10 000</b>  | <b>20 000</b>   |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 36              | 558             |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>218 623</b>  | <b>229 293</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 11              | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>11</b>       | <b>0</b>        |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -136 528        | -103 724        | 10      |
| Makstud intressid                                     | -36 003         | -28 008         | 7       |
| Makstud dividendid                                    | -79 000         | -80 000         | 14      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -12 860         | -13 023         | 14      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-264 391</b> | <b>-224 755</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-45 757</b>  | <b>4 538</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 112 970         | 108 432         | 8       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-45 757</b>  | <b>4 538</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 67 213          | 112 970         | 8       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2019</b>              | 3 500                       | 1 214 000 | 308 907                     | 1 526 407 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 169 869                     | 169 869   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0         | -80 000                     | -80 000   |
| <b>31.12.2020</b>              | 3 500                       | 1 214 000 | 398 776                     | 1 616 276 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 178 669                     | 178 669   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0         | -79 000                     | -79 000   |
| <b>31.12.2021</b>              | 3 500                       | 1 214 000 | 498 445                     | 1 715 945 |

Vt lisa 13 ja 14.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN SPV14 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksed

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

### 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 ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud

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

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

### Maksustamine

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

EFTEN SPV14 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 234 531        | 244 728        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>234 531</b> | <b>244 728</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>234 531</b> | <b>244 728</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Kinnisvara üüritulu                         | 234 531        | 244 728        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>234 531</b> | <b>244 728</b> | 9       |

## Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                       | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varakindlustus                                        | -817          | -1 030        |         |
| Maamaks                                               | -297          | -297          |         |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-1 114</b> | <b>-1 327</b> | 9       |

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Büroo tegevuskulud          | -249           | -268           |         |
| Valitsemisteenus            | -11 424        | -11 424        | 16      |
| Konsultatsioonikulud        | -3 157         | -2 974         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-14 830</b> | <b>-14 666</b> |         |

## Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2021          | 2020     | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 10 000        | 0        | 9       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>10 000</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2021     | 2020           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | -20 000        | 9       |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>0</b> | <b>-20 000</b> |         |

## Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2021          | 2020          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Intressikulu laenudelt     | 37 067        | 25 854        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>37 067</b> | <b>25 854</b> |

## Lisa 8 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021    | 31.12.2020     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 67 213        | 112 970        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>67 213</b> | <b>112 970</b> |

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2019</b>                         | 2 880 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -20 000   |
| <b>31.12.2020</b>                         | 2 860 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 10 000    |
| <b>31.12.2021</b>                         | 2 870 000 |

|                                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 234 531 | 244 728 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -1 114  | -1 327  |

Vt. lisa 2,3,5,6 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020. ja 2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,1% (2020: 2,1%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,0% (2020: 8,0%)
- diskontomäär 8,7% (2020: 9,0%)

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                    |             |             |
| Pikaajaline pangalaen            | 1 215 193  | 1 215 193                         | 0                      | 0           | 2,75% +<br>EUROBOR | EUR         | 15.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 215 193  | 1 215 193                         | 0                      | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 215 193  | 1 215 193                         | 0                      | 0           |                    |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |                    |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                    |             |             |
| Pikaajaline pangalaen            | 1 350 583  | 135 390                           | 1 215 193              | 0           | 2,75% +<br>EURIBOR | EUR         | 15.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 350 583  | 135 390                           | 1 215 193              | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 350 583  | 135 390                           | 1 215 193              | 0           |                    |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
| Ehitised                                              | 2 870 000        | 2 860 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 870 000</b> | <b>2 860 000</b> |

Laenukohustis seisuga 31.12.2021.a sisaldab diskonteeritud lepingutasu 2 181 (31.12.2020: 3 318 EUR).

Vt. lisa 9.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 23           | 23             |         |
| Maksuvõlad                       | 3 884        | 3 884          | 12      |
| Muud võlad                       | 2 177        | 2 177          |         |
| Intressivõlad                    | 1 581        | 1 581          |         |
| Muud viitvõlad                   | 596          | 596            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 084</b> | <b>6 084</b>   |         |

  

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 695          | 695            |         |
| Maksuvõlad                       | 3 772        | 3 772          | 12      |
| Muud võlad                       | 1 655        | 1 655          |         |
| Intressivõlad                    | 1 655        | 1 655          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 122</b> | <b>6 122</b>   |         |

## Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 884        | 3 772        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 884</b> | <b>3 772</b> |

Vt lisa 11.

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 500      | 3 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2021              |               | 2020              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 79 000            | 12 860        | 80 000            | 13 023        |
| Eesti                      | 79 000            | 12 860        | 80 000            | 13 023        |
| <b>Kokku</b>               | <b>79 000</b>     | <b>12 860</b> | <b>80 000</b>     | <b>13 023</b> |

## Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 398 756        | 319 021        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 99 689         | 79 755         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>498 445</b> | <b>398 776</b> |

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 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

| OSTETUD              | 2021          | 2020          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Emaettevõtja         | 11 424        | 11 424        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>11 424</b> | <b>11 424</b> |

Vt lisa 4.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV14 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV14 OÜ on ostanud EFTEN Kinnisvarafond AS-lt valitsemisteenust.

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2021. ja 2020. aastal.

## Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Pangalaen on kajastatud lühiajalisena laenulepingus toodud eritingimustele mittevastamise tõttu, kuid ettevõtte sai bilansipäevajärgselt pangalt kinnituse, et pank ei loe eritingimustele mittevastamist eritingimuste rikkumiseks ning laen ei kuulu tagastamisele ennetähtaegselt ning mingeid kaasuvaid kohustusi ettevõttele ei laiene.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

**EFTEN SPV14 OÜ (registrikood: 12526629) 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

EfTEN SPV14 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN SPV14 OÜ (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2021 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 SPV14 OÜ (registrikood: 12526629) 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)                           | 319 776        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 178 669        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>498 445</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 36 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 462 445        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>498 445</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 319 776        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 178 669        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>498 445</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 36 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 462 445        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>498 445</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 234531          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| EFTEN<br>Kinnisvarafond<br>AS | 11505393                                  | Eesti             | 3500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu          |
|-------------------|---------------|
| Faks              | +372 6181818  |
| Mobiiltelefon     | +372 5017317  |
| E-posti aadress   | info@efTEN.ee |
| Veebilehe aadress | www.efTEN.ee  |