

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV3 OÜ

registrikood: 11027166

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 10 Intressitulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Raha	12
Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 16 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 17 Laenukohustised	15
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 19 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 21 Osakapital	17
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Lisa 23 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

EFTEN SPV3 OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringute üürileandmise ja haldamisega. Ettevõtte omab kaubanduskeskust Tallinna tn 41, Viljandis, mis on välja üüritud kaubanduspindadena. 2021. aastal teeniti üüritulu 723 690 (31.12.2020: null) eurot. Covid'i hinnanguline mõju üüritulule oli 2021. aastal 25 605 (2020: null) eurot.

EFTEN SPV3 OÜ oli 100% EFTEN SPV16 OÜ tütarettevõtte. 14.04.2021 sõlmiti ühinemisleping mille alusel emaettevõtte EFTEN SPV16 OÜ ühendas tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ. Ühinemise järgselt on ettevõtte ärinimi EFTEN SPV3 OÜ.

EFTEN SPV3 OÜ-s töötab üks töötaja ja tasusid arvestati koos maksudega 29 251 (2020: null) eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

2022. aastal jätkab EFTEN SPV3 hoone üürimist.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2021	2020
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	10,4	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	724 125	0	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 038	0	3
Brutokasum (-kahjum)	713 087	0	
Turustuskulud	-35 056	0	4
Üldhalduskulud	-105 270	-2 112	5
Muud äritulud	146 085	0	7
Muud ärikulud	-950	0	8
Ärikasum (kahjum)	717 896	-2 112	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	772	415 909	9
Intressitulud	8 931	27 072	10
Intressikulud	-72 300	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	655 299	440 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	655 299	440 869	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	685 274	765	12
Nõuded ja ettemaksed	45 314	83 619	13
Kokku käibevarad	730 588	84 384	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	5 056 161	14
Nõuded ja ettemaksed	0	1 350 000	13
Kinnisvarainvesteeringud	12 460 000	0	15
Materiaalsed põhivarad	5 954	0	16
Kokku põhivarad	12 465 954	6 406 161	
Kokku varad	13 196 542	6 490 545	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 250 119	0	17
Võlad ja ettemaksed	417 006	840	18
Kokku lühiajalised kohustised	5 667 125	840	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	384 413	0	18
Kokku pikaajalised kohustised	384 413	0	
Kokku kohustised	6 051 538	840	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	21
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 487 149	6 046 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	655 299	440 869	
Kokku omakapital	7 145 004	6 489 705	
Kokku kohustised ja omakapital	13 196 542	6 490 545	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	717 896	-2 112	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 189	0	5
Muud korrigeerimised	-144 254	0	7
Kokku korrigeerimised	-141 065	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 896	-409	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	116 740	816	
Kokku rahavood äritegevusest	669 675	-1 705	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-215 496	0	15
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	532 393	0	14
Laekunud intressid	24	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	316 921	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-245 670	0	
Makstud intressid	-56 417	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-302 087	0	
Kokku rahavood	684 509	-1 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765	2 470	12
Raha ja raha ekvivalentide muutus	684 509	-1 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	685 274	765	12

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	6 046 280	6 048 836
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	440 869	440 869
31.12.2020	2 556	6 487 149	6 489 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	655 299	655 299
31.12.2021	2 556	7 142 448	7 145 004

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV3 OÜ 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 raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütaretevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering tütaretevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

Mööbel 5 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

Maad ei amortiseerita.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

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 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 tüdarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed

sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	724 125	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	724 125	0	
Kokku müügitulu	724 125	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	723 690	0	15
Muu müügitulu	435	0	
Kokku müügitulu	724 125	0	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 215	0	
Muud haldusetegevuse kulud	-9 823	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 038	0	15

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Vahendustasud	-1 535	0
Reklaam ja reklaamiüritused	-33 521	0
Kokku turustuskulud	-35 056	0

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-3 214	0	
Tööjõukulud	-29 251	0	6
Amortisatsioonikulu	-3 189	0	16
Muud	-1 216	-2 112	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-2 564	0	
Edukustasu muutus	-28 851	0	18,22
Valitsemistasu	-34 344	0	22
Muud tööjõukulud	-2 641	0	
Kokku üldhalduskulud	-105 270	-2 112	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	-21 862	0	
Sotsiaalmaksud	-7 214	0	
Muud	-175	0	
Kokku tööjõukulud	-29 251	0	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	144 254	0	15
Muud	1 831	0	
Kokku muud äritulud	146 085	0	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	-950	0
Kokku muud ärikulud	-950	0

Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	772	415 909	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	772	415 909	14
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	772	415 909	

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	55	0
Intressitulu laenudelt	8 876	27 072
Kokku intressitulud	8 931	27 072

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-72 300	0
Kokku intressikulud	-72 300	0

Lisa 12 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	685 274	765
Kokku raha	685 274	765

Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 987	24 987	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 942	12 942	0	0	19
Muud nõuded	31	31	0	0	
Intressinõuded	31	31	0	0	
Ettemaksed	7 354	7 354	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 354	7 354	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 314	45 314	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 432 652	82 652	1 350 000	0	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	967	967	0	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 433 619	83 619	1 350 000	0	

Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11936696	EFTEN SPV3	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK:68201)	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
EFTEN SPV3	5 056 161	-175 000	175 772	-5 056 933	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 056 161	-175 000	175 772	-5 056 933	0

14.04.2021 sõlmisid EFTEN SPV16 OÜ (emaettevõtte) ja EFTEN SPV3 OÜ (tütarettevõtte) ühinemislepingu, mille alusel emaettevõtte EFTEN SPV16 OÜ ühendas tütarettevõtte EFTEN SPV3 OÜ. Ühinemise järgselt muutis EFTEN SPV16 OÜ ärinime EFTEN SPV3 OÜ-ks. Ühinemise hetkel 30.04.2021 seisuga oli EFTEN SPV3 OÜ bilansis raha summas 532 393 eurot, mis on kajastatud rahavoogude aruande real "Tasutud tütarettevõtte soetamisel".

Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	215 496
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	144 254
Muud muutused	12 100 250
31.12.2021	12 460 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	723 690	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 038	0

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

- järgmise perioodide renditulu indekseeritakse:
- diskontomäär 8,5%;
- kapitalisatsioonimäär projekti väljumisel 7,5%.

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 2, 3, 7 ja 17.

Lisa 16 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	-3 189	-3 189
Muud muutused	9 143	9 143
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 143	9 143
Akumuleeritud kulum	-3 189	-3 189
Jääkmaksumus	5 954	5 954

Lisa 17 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	4 451 084	4 451 084			1,8%+3 kuu Euribor	EUR	31.05.2022	
Omaniklaen	799 035	799 035			2%	EUR	31.05.2022	22
Lühiajalised laenud kokku	5 250 119	5 250 119						
Laenukohustised kokku	5 250 119	5 250 119						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	12 460 000	0
Kokku	12 460 000	0

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek aadressil Tallinna tn 41, Viljandi. Vaata lisa 15.

Lisa 18 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	104 937	104 937	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 062	5 062	0	0	
Maksuvõlad	3 823	3 823	0	0	19
Muud võlad	293 901	293 901	0	0	
Intressivõlad	274 960	274 960	0	0	
Muud viitvõlad	18 941	18 941	0	0	
Edukustasu kohustis	336 282	0	0	336 282	
Rentnike tagatisrahad	57 414	9 283	43 983	4 148	
Kokku võlad ja ettemaksed	801 419	417 006	43 983	340 430	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	840	840	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	840	840	0	0	

Seisuga 31.12.2021 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summa 272 956 (31.12.2020: null) eurot, lisa 19.

Ettevõtte lasub edukustasu kohustis kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel , et objekti puhaskasum omakapitalisist on vähemalt 10% aasta põhjal.

Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustis summas 336 282 (31.12.2020: null) eurot.

Lisa 19 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 942	0	967	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 300	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 226	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	135	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	162	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 942	3 823	967	0

vaaata lisa 18.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 713 958	5 189 719
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 428 490	1 297 430
Kokku tingimuslikud kohustised	7 142 448	6 487 149

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 on 7 142 448 eurot (31.12.2020: 6 487 148 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2021 summas 1 428 490 eurot (31.12.2020: 1 297 430 eurot). Seega on seisuga 31.12.2021 võimalik dividendidena välja maksta 5 713 958 eurot (31.12.2020: 5 189 719 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Tingimuslikud kohustused

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 21 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV3 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2021 on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus osakapitali suurendada 10 224 euroni.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tütarettevõtjad	0	1 432 652
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 432 652
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 071 991	0
Kokku laenukohustised	1 071 991	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	336 282	0
Kokku võlad ja ettemaksed	336 282	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	34 344	0
Kokku ostetud	34 344	0

Nõuded 31.12.2021 jagunevad järgnevalt:

- tütarettevõttele antud laen summas null eurot (31.12.2020: 1 350 000 eurot) (vt. lisa 14),
- laenuintressid summas null eurot (31.12.2020: 82 652 eurot) (vt. lisa 14)

Kohustused 31.12.2021 jagunevad järgmiselt:

- emaettevõttelt saadud laen summas 799 035 (31.12.2020 null) eurot,
- laenuintressid summas 272 956 (31.12.2020 null) eurot,
- edukustasu kohustis summas 336 282 (31.12.2020 null) eurot.

Emaettevõttelt saadud laen 799 035 eurot kannab intressi 2% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2022. aastal. (vt. lisa 17)

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

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 23 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel, mis teenib laenulepingu eritingimustele vastavat rahavoogu. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 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 SPV3 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETTEN SPV3 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:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 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)	6 487 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	655 299
Kokku	7 142 448
Jaotamine	
Dividendideks	308 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 834 448
Kokku	7 142 448

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 487 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	655 299
Kokku	7 142 448
Jaotamine	
Dividendideks	308 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 834 448
Kokku	7 142 448

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	723690	99.94%	Jah

Sidevahendid

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