

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317, +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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Intressitulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

EfTEN SPV11 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone haldamise ja üürile andmisega. Hotellihoone on antud üürile sidusettevõttele HMP Hotellid OÜ.

2021. aastal oli ettevõtte müügitulu 335 459 (2020. aastal 114 490) eurot ning kasumiks kujunes 677 484 (2020. aastal kahjum 1 235 356) eurot, millest 603 660 eurot moodustas kasum (2020. aastal kahjum 1 100 000 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EfTEN SPV11 OÜ jätkab 2022. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, 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)	2,26	1,51
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,51	0,47
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,06	0,91
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	2,02	-10,79
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,06	-0,11
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,09	0,01
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,13	-0,21

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 579	229 120	2
Nõuded ja ettemaksed	72 201	38 982	3
Kokku käibevarad	210 780	268 102	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 620 000	10 010 000	6
Kokku põhivarad	10 620 000	10 010 000	
Kokku varad	10 830 780	10 278 102	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 149	163 116	7
Võlad ja ettemaksed	25 296	14 486	8
Kokku lühiajalised kohustised	93 445	177 602	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 180 112	5 220 761	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 180 112	5 220 761	
Kokku kohustised	5 273 557	5 398 363	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 054 500	1 054 500	10
Ülekurss	4 498 000	4 498 000	
Kohustuslik reservkapital	115 123	115 123	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-787 884	447 472	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 484	-1 235 356	
Kokku omakapital	5 557 223	4 879 739	
Kokku kohustised ja omakapital	10 830 780	10 278 102	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	335 456	114 490	6,11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 058	-22 754	6,13
Brutokasum (-kahjum)	314 398	91 736	
Üldhalduskulud	-135 136	-135 525	14
Muud äritulud	603 660	2 484	12
Muud ärikulud	0	-1 100 000	6,15
Äri kasum (kahjum)	782 922	-1 141 305	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-500	5
Intressitulud	10	13 439	17,18
Intressikulud	-105 448	-106 990	16,18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	677 484	-1 235 356	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 484	-1 235 356	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	782 922	-1 141 305	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-603 660	1 100 000	6,12,15
Kokku korrigeerimised	-603 660	1 100 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 219	88 282	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 824	3 098	8
Kokku rahavood äritegevusest	156 867	50 075	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 340	-10 000	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-500	5
Antud laenude tagasimaksed	0	1 000 000	3,18
Laekunud intressid	10	14 096	3,16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 330	1 003 596	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	75 000	0	18
Saadud laenude tagasimaksed	-212 500	-82 500	7,18
Makstud intressid	-103 578	-105 115	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000 000	10,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-241 078	-1 187 615	
Kokku rahavood	-90 541	-133 944	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	229 120	363 064	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-90 541	-133 944	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 579	229 120	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 054 500	4 498 000	103 770	458 825	7 115 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 235 356	-1 235 356
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-1 000 000	0	0	0	-1 000 000
Muutused reservides	0	0	11 353	-11 353	0
31.12.2020	1 054 500	4 498 000	115 123	-787 884	4 879 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	677 484	677 484
31.12.2021	1 054 500	4 498 000	115 123	-110 400	5 557 223

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 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 kassasolevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse võetakse arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse investeeringut kapitaliosaluse meetodil.

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 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 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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	138 579	229 120
Kokku raha	138 579	229 120

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	72 066	72 066	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	135	135	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 201	72 201	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	38 498	38 498	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	348	348	4
Ettemaksed	136	136	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 982	38 982	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 870	348	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 870	348	0

Vt. ka lisa 3 ja 8.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16027283	HPM Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	20	20

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	11 100 000
Ostud ja parendused	10 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 100 000
31.12.2020	10 010 000
Ostud ja parendused	6 340
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	603 660
31.12.2021	10 620 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	335 456	114 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 058	-22 754

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase 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 keskmiselt 3% (2020: 1,8%)

Diskontomäär 8,0% (2020: 7,75%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,75% (2020: 6,8%)

Vt. ka lisa 7, 11, 12, 13 ja 15.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	5 248 261	68 149	5 180 112	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	5 248 261	68 149	5 180 112	0			
Laenukohustised kokku	5 248 261	68 149	5 180 112	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	5 383 877	163 116	5 220 761	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	5 383 877	163 116	5 220 761	0			
Laenukohustised kokku	5 383 877	163 116	5 220 761	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn (vt. lisa 6). Tagatise õiglane väärtus on seisuga 31.12.2021.a. 10 620 000 (31.12.2020: 10 010 000) eurot.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4 239 (2020.a. 6 123) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 566	15 566	
Maksuvõlad	6 870	6 870	4
Muud võlad	2 860	2 860	
Intressivõlad	554	554	
Muud viitvõlad	2 306	2 306	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 296	25 296	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 917	13 917	
Muud võlad	569	569	
Intressivõlad	569	569	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 486	14 486	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	1 054 500	1 054 500
Osade arv (tk)	2	2
(2020. aastal kanti jaotamata puhaskasumist 11 353 eurot kohustuslikku reservkapitali. 12. detsembril 2019.a. otsustasid omanikud vähendada ettevõtte osakapitali 1 000 000 euro võrra osa nimiväärtuse vähendamise 500 000 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2020. aastal osanikele väljamakse 1 000 000 eurot. Vt. ka lisa 18.)		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	335 456	114 490	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	335 456	114 490	
Kokku müügitulu	335 456	114 490	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	335 456	114 490	
Kokku müügitulu	335 456	114 490	6

(Covid-19 pandeemiast põhjustatuna vähenes üüritulu 2020. aastal võrreldes eelneva aastaga kokku 628 tuhat eurot. Käibe vähenemise põhjustas hotellitegevuse väga järsk langus Covid-19 kriisis. Perioodil aprill - august 2020.a. oli hotell täielikult külastajatele suletud. Kokku vähenes hotelli käive võrreldes 2019. aastaga ca 80%.)

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	603 660	0	6
Muud	0	2 484	
Kokku muud äritulud	603 660	2 484	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	0	-6 002	
Elektrienergia	0	-5 339	
Soojusenergia	0	-663	
Veevarustusteenused	0	-233	
Alltöövõtutööd	-6 941	-2 209	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 493	-12 493	
Kindlustuskulud	-1 624	-1 647	
Muud	0	-170	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 058	-22 754	6

Alltöövõttud:

- parendustööd 1 954 (2020.a. 300) eurot
- hooldustööd 4 987 (2020.a. 1 909) eurot

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-264	-265	
Muud	-3 820	-4 208	
Juhtimisteenus	-131 052	-131 052	18
Kokku üldhalduskulud	-135 136	-135 525	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 100 000	6
Kokku muud ärikulud	0	-1 100 000	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-104 264	-106 990	
Intressikulu seotud osapoolle laenult	-1 184	0	18
Kokku intressikulud	-105 448	-106 990	

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	0	13 397	18
Intressitulu arvelduskontolt	10	42	
Kokku intressitulud	10	13 439	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	72 066	38 498	3
Kokku laenukohustised	72 066	38 498	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	1 000 000	0	13 397	17
Kokku antud laenud	1 000 000	1 000 000	0	13 397	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	75 000	-75 000	0	1 184	16
Kokku laenukohustised	0	75 000	-75 000	0	1 184	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	335 456	56 247
Kokku müüdud	335 456	56 247

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 052	131 052
Kokku ostetud	131 052	131 052

Vt. ka lisa 3 ja 17.

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

2020. aastal tehti osakapitali vähendamisel osanikele väljamakse 1 000 000 eurot (vt. lisa 10).

Seotud osapoolelt on 2020. ja 2021. aastal ostetud juhtimisteenust (vt. lisa 14).

Ettevõtte annab alates september 2020.a. sidusettevõttele HPM Hotellid OÜ üürile hotellihoonet aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (omanikke kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- sidusettevõtet;
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatus liikmetele 2020. ja 2021. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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 SPV11 OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV11 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 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 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 auditiprotseduuri 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, väärsiiste 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 juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatus 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 SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-787 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 484
Kokku	-110 400
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-110 400
Kokku	-110 400

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-787 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 484
Kokku	-110 400
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-110 400
Kokku	-110 400

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	335456	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	527250 EUR (Lihtomand)
AS Esraven	10175114	Eesti	527250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee