

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 15 Laenukohustised	15
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 18 Tuletisinstrumendid	17
Lisa 19 Osakapital	17
Lisa 20 Tulumaks	17
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	22
Lisa 28 COVID-19	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2021. aastal oli 2 894 965 eurot (2020: 2 766 506 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 2 910 556 eurot (2020: 246 836 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

2022. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV7 OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 58 536 eurot (2020: 38 740 eurot). Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2021

2020

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,16	2,94
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,01	0,09
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,13	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 894 965	2 766 506	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-161 081	-121 608	3, 14
Brutokasum (-kahjum)	2 733 884	2 644 898	
Turustuskulud	-96 924	-103 300	4
Üldhalduskulud	-467 253	187 472	5
Muud äritulud	1 136 582	2 764	7
Muud ärikulud	0	-1 990 004	8
Ärikasum (kahjum)	3 306 289	741 830	
Intressikulud	-471 144	-482 729	9
Muud finantstulud ja -kulud	193 434	131 170	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 028 579	390 271	
Tulumaks	-118 023	-143 434	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556	246 837	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 910 556	246 837	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 421 129	2 021 568	11
Nõuded ja ettemaksed	200 154	192 069	12
Kokku käibevarad	2 621 283	2 213 637	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	36 250 000	34 770 000	14
Materiaalsed põhivarad	59 775	46 282	
Immateriaalsed põhivarad	2 885	5 194	
Kokku põhivarad	36 312 660	34 821 476	
Kokku varad	38 933 943	37 035 113	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 947 707	346 627	15
Võlad ja ettemaksed	278 835	407 267	16
Kokku lühiajalised kohustised	16 226 542	753 894	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 947 707	15
Võlad ja ettemaksed	1 031 629	843 296	16
Kokku pikaajalised kohustised	1 031 629	16 791 003	
Kokku kohustised	17 258 171	17 544 897	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	19
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	19
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 012 416	11 490 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556	246 837	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	21 675 772	19 490 216	
Kokku omakapital	21 675 772	19 490 216	
Kokku kohustised ja omakapital	38 933 943	37 035 113	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 306 289	741 830	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 678	14 045	
Muud korrigeerimised	-1 136 569	1 990 004	8, 14
Kokku korrigeerimised	-1 117 891	2 004 049	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 120	-24 542	12
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	252 119	-408 514	16
Kokku rahavood äritegevusest	2 432 397	2 312 823	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-29 863	-23 148	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-343 431	-260 004	14
Laekunud intressid	184	82	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-373 110	-283 070	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	15
Makstud intressid	-458 827	-472 863	9, 18
Makstud dividendid	-725 000	-726 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-118 023	-143 434	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 659 726	-1 700 173	
Kokku rahavood	399 561	329 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 021 568	1 691 988	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	399 561	329 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 421 129	2 021 568	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	246 837	246 837
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-726 000	-726 000
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 910 556	2 910 556
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-725 000	-725 000
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19 ja lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeering tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 24) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

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

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse ja immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita
- Muu immateriaalne põhivara 20-40%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

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.

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

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

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.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Kontsern on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 10, 16 ja 18.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 894 965	2 766 506	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 894 965	2 766 506	
Kokku müügitulu	2 894 965	2 766 506	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 719 070	2 610 970	14
Muu haldustegevuse tulu	175 895	155 536	
Kokku müügitulu	2 894 965	2 766 506	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 817	-11 817	
Amortisatsioonikulu	-16 842	-13 415	
Vara kindlustus	-8 738	-10 928	
Üüripindade remont ja hooldus	-94 959	-57 758	
Muud haldustegevuse kulud	-28 725	-27 690	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-161 081	-121 608	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üürilepingute vahendustasud	-6 756	-5 231
Muud turustuskulud	-90 168	-98 069
Kokku turustuskulud	-96 924	-103 300

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-9 557	-7 741	
Tööjõukulud	-58 536	-38 739	6
Amortisatsioonikulu	-1 836	-630	
Muud	-5 029	-1 882	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-10 709	-7 265	
Valitsemistasu	-154 272	-154 272	22
Edukustasu muutus	-227 314	398 001	16, 22
Kokku üldhalduskulud	-467 253	187 472	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	-43 747	-28 951	
Sotsiaalmaksud	-14 789	-9 788	
Kokku tööjõukulud	-58 536	-38 739	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 136 569	0	14
Trahvid, viivised ja hüvitised	13	2 764	
Kokku muud äritulud	1 136 582	2 764	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 990 004	14
Kokku muud ärikulud	0	-1 990 004	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-471 144	-482 729
Kokku intressikulud	-471 144	-482 729

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulud	149	184
Muud finantstulud ja -kulud	193 285	130 986
Kokku muud finantstulud ja -kulud	193 434	131 170

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 16 ja 18.

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	2 421 129	2 021 568
Kokku raha	2 421 129	2 021 568

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	174 901	174 901
Muud nõuded	6 663	6 663
Ettemaksed	14 941	14 941
Viitlaekumised	3 649	3 649
Kokku nõuded ja ettemaksed	200 154	200 154
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	171 728	171 728
Muud nõuded	10	10
Ettemaksed	10 206	10 206
Viitlaekumised	10 125	10 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 069	192 069

Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2021 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 24) 7 768 878 eurot (31.12.2020: 6 413 589 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtuse leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	36 500 000
Ostud ja parendused	260 004
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 990 004
31.12.2020	34 770 000
Ostud ja parendused	343 431
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 136 569
31.12.2021	36 250 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek. (vt. lisa 15)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021. ja 2020. aastal kasutatud sõltumatut eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,2% (2020: 8,5%), kapitalisatsioonimäära 7,5% (2020: 7,5%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2020: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2021. aastal renditulu 2 719 070 eurot (2020: 2 610 970 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2021. aastal -161 081 eurot (2020: -121 608 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 947 707	15 947 707			1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	15 947 707	15 947 707					
Laenukohustised kokku	15 947 707	15 947 707	0	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	16 294 334	346 627	15 947 707	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	16 294 334	346 627	15 947 707	0			
Laenukohustised kokku	16 294 334	346 627	15 947 707	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 14)

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 7 500 eurot (31.12.2020: 18 749 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Lisa 16 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	80 195	80 195	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 146	9 146	0	0	
Maksuvõlad	34 209	34 209	0	0	17
Üürnike tagatisrahad	192 352	42 921	87 391	62 040	
Edukustasu kohustus	882 198	0	0	882 198	22
Tuletisinstrumentid	106 684	106 684	0	0	10, 18
Intressivõlad	5 680	5 680	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 310 464	278 835	87 391	944 238	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 408	9 408	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 954	4 954	0	0	
Maksuvõlad	46 255	46 255	0	0	17
Üürnike tagatisrahad	230 480	42 068	82 092	106 320	
Edukustasu kohustus	654 884	0	0	654 884	22
Tuletisinstrumentid	299 969	299 969	0	0	10, 18
Intressivõlad	4 613	4 613	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 250 563	407 267	82 092	761 204	

Kontsernil lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 882 198 eurot (31.12.2020: 654 884 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 22).

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	28 050	41 826
Üksikisiku tulumaks	1 658	1 053
Sotsiaalmaks	3 981	2 989
Kohustuslik kogumispension	219	158
Töötuskindlustusmaksed	301	229
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 209	46 255

(vt. lisa 16)

Lisa 18 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	106 684	299 969
Tuletisinstrumendid kokku	106 684	299 969

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetusleping (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna/-kuluna (vt. lisa 10). Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani.

Seisuga 31.12.2021.a on nominaalsumma 17 863 878 eurot (31.12.2020: 16 313 082 eurot) ning õiglase väärtus on -106 684 eurot (31.12.2020: -299 969 eurot) (vt. lisa 16). 1 kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2021 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2020: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 12 000 euron.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	725 000	118 023	726 000	143 434
Eesti	725 000	118 023	726 000	143 434
Kokku	725 000	118 023	726 000	143 434

2021. aastal maksti kokku välja dividende 725 000 eurot (2020: 726 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 118 023 eurot (2020: 143 434 eurot).

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 138 378	9 389 932
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 784 594	2 347 484
Kokku tingimuslikud kohustised	13 922 972	11 737 416

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 on 13 922 972 eurot (31.12.2020: 11 737 416 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2021 on 2 784 594 eurot (31.12.2020: 2 347 484 eurot). Seega on seisuga 31.12.2021 võimalik dividendidena välja maksta 11 138 378 eurot (31.12.2020: 9 389 932 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

EFTEN SPV7 OÜ suhtes ei ole 2021. aastal jõustunud kohtuotsuseid. EFTEN SPV7 OÜ-l on üks pooleliolev kohtuvaidlus (tsiviilasi nr 2-21-4496). Osaühing Rest Art Group (hageja) esitas 2021. a märtsis hagi EFTEN SPV7 OÜ (kostja) vastu. Kostja on väitnud hagi tervikuna vastu. Vaidlus on hetkel pooleli Harju Maakohtus. Teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud muid nõudeid ega pretensioone, mis võiksid kaasa tuua kohtuvaidluse.

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 22 Seotud osapooled (eurodes)

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

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2021. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 154 272 eurot (2020: 154 272 eurot). (vt. lisa 5)

Kohustised 31.12.2021 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 882 198 eurot (31.12.2020: 654 884 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 16)

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

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

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 480 729	1 386 758
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-106 610	-86 928
Brutokasum (-kahjum)	1 374 119	1 299 830
Turustuskulud	-96 924	-103 300
Üldhalduskulud	-181 270	207 671
Muud äritulud	12	2 764
Muud ärikulud	-282 910	-2 080 004
Kokku ärikasum (-kahjum)	813 027	-673 039
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 355 289	98 175
Intressitulud	446 262	447 444
Intressikulud	-471 144	-482 729
Muud finantstulud ja -kulud	788 285	856 986
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 931 719	246 837
Tulumaks	-21 163	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556	246 837

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 743 230	1 277 809
Nõuded ja ettemaksed	60 446	53 546
Kokku käibevarad	1 803 676	1 331 355
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 768 878	6 413 589
Nõuded ja ettemaksed	11 000 000	11 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	17 050 000	17 330 000
Materiaalsed põhivarad	58 928	44 305
Immateriaalsed põhivarad	2 885	5 194
Kokku põhivarad	35 880 691	34 793 088
Kokku varad	37 684 367	36 124 443
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	15 947 707	346 627
Võlad ja ettemaksed	199 389	382 832
Kokku lühiajalised kohustised	16 147 096	729 459
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	15 947 707
Võlad ja ettemaksed	-138 501	-42 939
Kokku pikaajalised kohustised	-138 501	15 904 768
Kokku kohustised	16 008 595	16 634 227
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 012 416	11 490 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556	246 837
Kokku omakapital	21 675 772	19 490 216
Kokku kohustised ja omakapital	37 684 367	36 124 443

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	813 027	-673 039
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 548	12 148
Muud korrigeerimised	282 910	2 080 004
Kokku korrigeerimised	300 458	2 092 152
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 859	-21 107
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-86 787	-426 874
Kokku rahavood äritegevusest	1 019 839	971 132
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-29 863	-23 148
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 910	-260 004
Laekunud intressid	446 221	447 342
Laekunud dividendid	595 000	726 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 008 448	890 190
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-458 827	-472 863
Makstud dividendid	-725 000	-726 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 163	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 562 866	-1 556 739
Kokku rahavood	465 421	304 583
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 277 809	973 226
Raha ja raha ekvivalentide muutus	465 421	304 583
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 743 230	1 277 809

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 900	7 749 600	300	12 216 579	19 969 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	246 837	246 837
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-726 000	-726 000
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-6 413 589	-6 413 589
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 413 589	6 413 589
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 910 556	2 910 556
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-725 000	-725 000
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-7 768 878	-7 768 878
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	7 768 878	7 768 878
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 605 259 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel, mis teenib laenulepingu eritingimustele vastavat rahavoogu. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole alust arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi. Juhtkonnal on plaanis laen pikendada. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2022. aastal majandusraskusi.

Lisa 28 COVID-19

Oleme hinnanud koroonaviiruse (Covid-19) pandeemia jooksvat ning tulevat mõju Ettevõttele. Oleme pandeemia mõju võtnud arvesse varade ja kohustiste väärtuste määramisel raamatupidamise aruandes. Oleme täiendavalt hinnanud potentsiaalset tuleviku mõju Ettevõttele ning juhul kui see on oluline, avalikustanud vastava informatsiooni raamatupidamise aruandes, mis kirjeldab aruande kuupäevaks kajastatud mõjusid ning meie hinnangut tulevase mõju osas Ettevõttele, kaasa arvatud selle finantstulemustele peale bilansipäeva. Covid'i mõju üüritulule oli -209 366 eurot (2020: hinnanguliselt -250 000) samas müügikulused ning turustuskulused tehti võrreldes 2019. aastaga kokku 89 542 euro võrra vähem (2020: 122 639 euro võrra vähem). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõus oli 2021. aastal summas 1 136 569 eurot (2020: väärtuse langus 1 990 004 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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 SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- • konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni 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 SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	11 012 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556
Kokku	13 922 972
Jaotamine	
Dividendideks	1 284 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 638 972
Kokku	13 922 972

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 012 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 910 556
Kokku	13 922 972
Jaotamine	
Dividendideks	1 284 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 638 972
Kokku	13 922 972

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1386758	93.65%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee