

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Turustuskulud	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Eften SPV5 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 105 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV5 OÜ 2022. aasta müügitulu oli 578 625 (2021. aastal 547 948) eurot ning kasumiks kujunes 569 996 (2021. aastal 840 518) eurot, millest 202 024 eurot (2021. aastal 476 766 eurot) moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Meile teadaolevalt ei ole ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn. esimese ringi realiseerumise mõju ettevõtte finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

Eften SPV5 OÜ jätkab 2023. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2022.-2021. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,09	0,19
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,52	0,47
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,12	0,92
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,99	1,53
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,11
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,13
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,14	0,25

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	296 548	166 186	2
Nõuded ja ettemaksed	9 502	16 312	3
Kokku käibevarad	306 050	182 498	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 050 000	7 840 000	5
Kokku põhivarad	8 050 000	7 840 000	
Kokku varad	8 356 050	8 022 498	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 240 965	851 300	6
Võlad ja ettemaksed	51 114	127 123	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 292 079	978 423	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	620 000	3 240 965	6
Võlad ja ettemaksed	119 112	23 247	7
Kokku pikaajalised kohustised	739 112	3 264 212	
Kokku kohustised	4 031 191	4 242 635	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	1 607 555	1 607 555	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 144 458	1 328 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 996	840 518	
Kokku omakapital	4 324 859	3 779 863	
Kokku kohustised ja omakapital	8 356 050	8 022 498	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	578 625	547 948	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 173	-27 423	13
Brutokasum (-kahjum)	512 452	520 525	
Turustuskulud	-5 448	0	14
Üldhalduskulud	-48 811	-48 564	15
Muud äritulud	202 024	476 766	12
Ärikasum (kahjum)	660 217	948 727	
Intressikulud	-101 678	-108 637	16
Muud finantstulud ja -kulud	15 527	29 928	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	574 066	870 018	
Tulumaks	-4 070	-29 500	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 996	840 518	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	660 217	948 727	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-202 024	-476 766	5,12
Kokku korrigeerimised	-202 024	-476 766	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 810	-11 526	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 787	3 059	7
Kokku rahavood äritegevusest	486 790	463 494	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 976	-23 234	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 976	-23 234	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-232 546	-232 546	6
Makstud intressid	-86 836	-95 027	7,16
Makstud dividendid	-25 000	-118 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 070	-29 500	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-348 452	-475 073	
Kokku rahavood	130 362	-34 813	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	166 186	200 999	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	130 362	-34 813	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	296 548	166 186	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	1 607 555	350	1 446 940	3 057 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	840 518	840 518
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-118 000	-118 000
31.12.2021	2 500	1 607 555	350	2 169 458	3 779 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	569 996	569 996
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-25 000	-25 000
31.12.2022	2 500	1 607 555	350	2 714 454	4 324 859

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 10 ja 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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 koostatakse eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada

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.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtusel 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	296 548	166 186
Kokku raha	296 548	166 186

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 745	8 745
Ettemaksed	757	757
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 502	9 502
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 375	12 375
Ettemaksed	3 937	3 937
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 312	16 312

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 257	7 203
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 257	7 203

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	7 340 000
Ostud ja parendused	23 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	476 766
31.12.2021	7 840 000
Ostud ja parendused	7 976
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	202 024
31.12.2022	8 050 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	578 625	547 948
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-66 173	-27 423

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021.-2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas keskmiselt 1,4% (2021: 1,0%)

Diskontomäär 8,0% (2021: 7,8%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,2% (2021: 7,2%)

Vt. ka lisa 6, 11, 12 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 240 965	3 240 965	0	0	1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Emaettevõtte	620 000	0	620 000	0	3%	EUR	2027	19
Pikaajalised laenud kokku	3 860 965	3 240 965	620 000	0				
Laenukohustised kokku	3 860 965	3 240 965	620 000	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 472 265	231 300	3 240 965	0	1,8%+1 k Euribor	EUR	2023	
Emaettevõtte	620 000	620 000	0	0	2%	EUR	2022	19
Pikaajalised laenud kokku	4 092 265	851 300	3 240 965	0				
Laenukohustised kokku	4 092 265	851 300	3 240 965	0				

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.105, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 830 (2021: 2 076) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 236	1 236	0	0	
Maksuvõlad	9 257	9 257	0	0	4
Muud võlad	98 297	18 123	80 174	0	
Intressivõlad	80 837	663	80 174	0	19
Muud viitvõlad	17 460	17 460	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	61 244	22 306	38 938	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	170 226	51 114	119 112		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 449	2 449	0	0	
Maksuvõlad	7 203	7 203	0	0	4
Muud võlad	70 326	70 326	0	0	
Intressivõlad	67 240	67 240	0	0	19
Muud viitvõlad	3 086	3 086	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Tuletisinstrumentid	15 527	15 527	0	0	9
Üürilepingute tagatisrahad	54 673	31 426	23 247	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 370	127 123	23 247	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 ei ole edukustasu kohustist arvestatud.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 171 563	1 735 566
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	542 891	433 892
Kokku tingimuslikud kohustised	2 714 454	2 169 458

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	0	15 527
Tuletisinstrumendid kokku	0	15 527

Intressiriskide maandamiseks oli ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastati õiglases väärtuses. Intressivahetuslepingu tähtaeg saabus 2022. aastal.

Vt. ka lisa 7 ja 17.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	578 625	547 948	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	578 625	547 948	
Kokku müügitulu	578 625	547 948	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	578 625	547 948	
Kokku müügitulu	578 625	547 948	5

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	202 024	476 766	5
Kokku muud äritulud	202 024	476 766	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-61 249	-22 572	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 926	-3 926	
Kindlustuskulud	-998	-925	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 173	-27 423	5

Allvõtutööd:

- ruumide jooksvad remondi- ja hoolduskulud 53 052 (2021.a: 20 608) eurot.
- ruumide parenduskulud 8 197 (2021.a: 1 964) eurot.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Vahendustasud	5 448	0	19
Kokku turustuskulud	5 448	0	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-421	-394	
Muud	-3 786	-3 566	
Juhtimisteenus	-44 604	-44 604	19
Kokku üldhalduskulud	-48 811	-48 564	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnivarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeperioodil edukustasu kohustust ei arvestatud (2021.a. edukustasu kohustust ei arvestatud).

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-101 678	-108 637
Kokku intressikulud	-101 678	-108 637

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	15 527	29 928	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	15 527	29 928	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	25 000	-4 070	118 000	-29 500
Eesti	25 000	-4 070	118 000	-29 500
Kokku	25 000	-4 070	118 000	-29 500

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eften Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	620 000	6
Kokku laenukohustised	0	620 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	66 738	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	66 738	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	620 000	0	6
Kokku laenukohustised	620 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	80 174	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	80 174	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	620 000	0	0	620 000	12 400	6,7
Kokku laenukohustised	620 000	0	0	620 000	12 400	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	620 000	0	0	620 000	13 436	6,7
Kokku laenukohustised	620 000	0	0	620 000	13 436	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	44 604	44 604
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 448	0
Kokku ostetud	50 052	44 604

Kohustused 31.12.2022 jagunevad alljärgnevalt:

- emaettevõtte laen 620 000 ja laenuintressi võlg 80 174 (2021.a: laen 620 000 ja intress 66 738) eurot (vt. lisa 6).
- Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14 ja 15).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2021. ja 2022. aastal puudusid.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatusel liikmetele 2021. ja 2022. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2022 negatiivne tulenevalt pangalaenust. Pangalaenu on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. 2023. aastal lõppeva pangalaenu lepingu LTV (Loan to Value) on 40% ning laenu tagatiseks olav kinnisvarainvesteering on tugeva üüri rahavooga ja võlteeninduse kattekordajaga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingu pikendamisel takistusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV5 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EFTEN SPV5 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet 31. detsember 2022 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperitede Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperitede 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 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 aastaaruandega 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 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, väärarvamuste 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.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Anna Belaja
Vandeaudiitor, litsents nr 723

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	17.02.2023
ANNA BELAJA	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 144 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 996
Kokku	2 714 454
Jaotamine	
Dividendideks	124 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 590 454
Kokku	2 714 454

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 144 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 996
Kokku	2 714 454
Jaotamine	
Dividendideks	124 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 590 454
Kokku	2 714 454

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	578625	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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