

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV4 OÜ

registrikood: 11647934

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Turustuskulud	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Tulumaks	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Eften SPV4 OÜ tegeleb Rakvere politsei ja pääste ühishoone (Kreutzwaldi 5a, Rakvere) haldamise ja rendile andmisega.

Eften SPV4 OÜ müügitulu oli 2022. aastal 742 661 (2021. aastal 701 590) eurot ning puhaskasumiks kujunes 684 175 (2021. aastal 563 649) eurot, millest 230 000 eurot (2021. aastal 62 525 eurot) moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele olulist mõju avaldanud, äritegevus ei olnud katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Eften SPV4 OÜ jätkab 2023. aastal Rakvere politsei ja pääste ühishoone haldamist ning uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

2021.-2022. aastal ettevõtte juhatusele töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,21	4,57
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,58	0,60
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,60	1,80
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,80	0,92
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,09
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,12
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,13	0,15

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	609 934	566 418	2
Nõuded ja ettemaksed	86	17 373	3
Kokku käibevarad	610 020	583 791	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 360 000	7 130 000	5
Kokku põhivarad	7 360 000	7 130 000	
Kokku varad	7 970 020	7 713 791	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	110 080	2 796 411	6
Võlad ja ettemaksed	23 386	39 145	7
Kokku lühiajalised kohustised	133 466	2 835 556	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 569 144	0	6
Võlad ja ettemaksed	448 034	402 034	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 017 178	402 034	
Kokku kohustised	3 150 644	3 237 590	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 132 389	3 909 740	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 175	563 649	
Kokku omakapital	4 819 376	4 476 201	
Kokku kohustised ja omakapital	7 970 020	7 713 791	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	742 661	701 590	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 076	-107 571	12
Brutokasum (-kahjum)	621 585	594 019	
Turustuskulud	-2 000	-2 000	13
Üldhalduskulud	-52 251	-18 463	14
Muud äritulud	230 000	62 525	11
Ärikasum (kahjum)	797 334	636 081	
Intressikulud	-52 591	-44 106	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	744 743	591 975	
Tulumaks	-60 568	-28 326	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 175	563 649	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	797 334	636 081	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-230 000	-62 525	5,11
Kokku korrigeerimised	-230 000	-62 525	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 286	-7 507	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	29 122	21 737	7
Kokku rahavood äritegevusest	613 742	587 786	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-177 475	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-177 475	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-114 229	-115 200	6
Makstud intressid	-54 429	-43 485	
Makstud dividendid	-341 000	-174 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-60 568	-28 326	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-570 226	-361 011	
Kokku rahavood	43 516	49 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	566 418	517 118	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 516	49 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	609 934	566 418	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	4 083 740	4 086 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	563 649	563 649
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-174 000	-174 000
31.12.2021	2 556	256	4 473 389	4 476 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	684 175	684 175
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-341 000	-341 000
31.12.2022	2 556	256	4 816 564	4 819 376

Täpsem informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV4 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 kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	609 934	566 418
Kokku raha	609 934	566 418

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	86	86
Kokku nõuded ja ettemaksed	86	86
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 296	17 296
Ettemaksed	77	77
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 373	17 373

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 214	9 238
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 214	9 238

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	6 890 000
Ostud ja parendused	177 475
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	62 525
31.12.2021	7 130 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	230 000
31.12.2022	7 360 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	742 661	701 590
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-121 076	-107 571

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 -10,4% kuni 3,3% (2021: -4% kuni 3,6%)

Diskontomäär 9,0% (2021: 8,7%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,0% (2021: 8,0%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11 ja 12.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 679 224	110 080	2 569 144	0	1,8%+1 kuu EURIBOR	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 679 224	110 080	2 569 144	0			
Laenukohustised kokku	2 679 224	110 080	2 569 144	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 796 411	2 796 411	0	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	2 796 411	2 796 411	0	0			
Laenukohustised kokku	2 796 411	2 796 411	0	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Friedrich Reinhold Kreutzwaldi 5a, Rakvere ning varaliste õiguste pant Eften SPV4 OÜ ja Riigi Kinnisvara AS vahel sõlmitud üürilepingust tulenevatele nõuetele (vt. lisa 5). Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 3 504 (2021.a. 546) 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	11 237	11 237	0	0	
Maksuvõlad	10 214	10 214	0	0	4
Muud võlad	1 935	1 935	0	0	
Intressivõlad	1 935	1 935	0	0	
Edukustasukohustus	448 034	0	0	448 034	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	471 420	23 386	0	448 034	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 367	28 367	0	0	
Maksuvõlad	9 238	9 238	0	0	4
Muud võlad	1 540	1 540	0	0	
Intressivõlad	816	816	0	0	
Muud viitvõlad	724	724	0	0	
Edukustasukohustus	402 034	0	0	402 034	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	441 179	39 145	0	402 034	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 448 034 (2021.a. 402 034) eurot.

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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 853 251	3 578 711
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	963 313	894 678
Kokku tingimuslikud kohustised	4 816 564	4 473 389

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 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	742 661	701 590	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	742 661	701 590	
Kokku müügitulu	742 661	701 590	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	742 661	701 590	
Kokku müügitulu	742 661	701 590	5

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	230 000	62 525	5
Kokku muud äritulud	230 000	62 525	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Allvõetutööd	-119 900	-106 496	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-150	-151	
Varakindlustus	-1 026	-924	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 076	-107 571	5

Allvõetutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 85 003 (2021.a. 79 989) eurot.
- seadmete hoolduskulu 34 897 (2021.a. 26 507) eurot.

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Reklaam ja reklaamüritused	-2 000	-2 000
Kokku turustuskulud	-2 000	-2 000

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-477	-445	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-46 000	-12 505	7,17
Muud	-3 386	-3 125	
Juhtimisteenus	-2 388	-2 388	17
Kokku üldhalduskulud	-52 251	-18 463	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2022.aastal suurendati edukustasu kohustust 46 000 (2021.a. 12 505) euro võrra.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-52 591	-44 106
Kokku intressikulud	-52 591	-44 106

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	341 000	60 568	174 000	28 326
Eesti	341 000	60 568	174 000	28 326
Kokku	341 000	60 568	174 000	28 326

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	448 034	402 034
Kokku võlad ja ettemaksed	448 034	402 034

OSTETUD	2021	
	Teenused	
Emaettevõtja		2 388
Kokku ostetud		2 388

Kohustused 31.12.2022 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv 448 034 (2021.a. 402 034) eurot (vt. lisa 7 ja 14)

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14)

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.
- Juhatuse liikmetele 2021. ja 2022. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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 SPV4 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EFTEN SPV4 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavooandmeid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavooandmeid 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

Visime 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 sõltumatu kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide 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 arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste 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 märkimisväärselt 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.

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 SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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)	4 132 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 175
Kokku	4 816 564
Jaotamine	
Dividendideks	1 157 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 659 564
Kokku	4 816 564

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 132 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 175
Kokku	4 816 564
Jaotamine	
Dividendideks	1 157 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 659 564
Kokku	4 816 564

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	742661	100.00%	Jah

Sidevahendid

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