

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV17 OÜ

registrikood: 12659537

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 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Turustuskulud	14
Lisa 14 Üldhalduskulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

EfTEN SPV17 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Betooni tn 1A ja Betooni tn 6 asuvate lao- ja hoonekomplekside haldamise ja üürile andmisega.

EfTEN SPV17 OÜ 2022. aasta müügitulu oli 1 481 257 (2021. aastal 1 467 864) eurot ning puhaskasumiks kujunes 1 582 041 (2021. aastal 1 824 886) eurot, sh. 686 298 (2021. aastal 859 591) eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärsed 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 jookul järk-järgult ilmneda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

EfTEN SPV17 OÜ jätkab 2023. aastal hoonekompleksi haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,10	2,21
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,54	0,57
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,19	1,38
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,24	1,07
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,08
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,13	0,11
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,20	0,15

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	925 720	780 522	2
Nõuded ja ettemaksed	7 452	17 949	3
Kokku käibevarad	933 172	798 471	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	18 390 000	17 670 026	5
Kokku põhivarad	18 390 000	17 670 026	
Kokku varad	19 323 172	18 468 497	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	369 535	8 366 900	6
Võlad ja ettemaksed	52 489	37 404	7
Kokku lühiajalised kohustised	422 024	8 404 304	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 617 375	0	6
Võlad ja ettemaksed	228 914	100 375	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 846 289	100 375	
Kokku kohustised	8 268 313	8 504 679	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 500	1 502 500	9
Ülekurss	4 500 000	4 500 000	
Kohustuslik reservkapital	82 495	82 495	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 387 823	2 053 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 582 041	1 824 886	
Kokku omakapital	11 054 859	9 963 818	
Kokku kohustised ja omakapital	19 323 172	18 468 497	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 481 257	1 467 864	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 196	-47 320	12
Brutokasum (-kahjum)	1 420 061	1 420 544	
Turustuskulud	-1 076	0	13
Üldhalduskulud	-262 750	-207 176	14
Muud äritulud	686 871	859 591	11
Ärikasum (kahjum)	1 843 106	2 072 959	
Intressitulud	73	63	
Intressikulud	-181 208	-175 531	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 661 971	1 897 491	
Tulumaks	-79 930	-72 605	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 582 041	1 824 886	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 843 106	2 072 959	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-686 298	-859 591	5,11
Kokku korrigeerimised	-686 298	-859 591	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 508	9 196	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	140 730	89 327	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 308 046	1 311 891	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 676	-60 409	5
Laekunud intressid	62	54	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 614	-60 355	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-372 000	-372 000	6
Makstud intressid	-186 304	-168 958	7,15
Makstud dividendid	-491 000	-446 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 930	-72 605	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 129 234	-1 059 563	
Kokku rahavood	145 198	191 973	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	780 522	588 549	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	145 198	191 973	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	925 720	780 522	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	1 502 500	4 500 000	82 495	2 499 937	8 584 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 824 886	1 824 886
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-446 000	-446 000
31.12.2021	1 502 500	4 500 000	82 495	3 878 823	9 963 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 582 041	1 582 041
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-491 000	-491 000
31.12.2022	1 502 500	4 500 000	82 495	4 969 864	11 054 859

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisas nr. 9 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV17 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 on koostatud 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

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

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

Maksustamine

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

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

dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	925 720	780 522
Kokku raha	925 720	780 522

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 633	6 633
Muud nõuded	70	70
Intressinõuded	70	70
Ettemaksed	749	749
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 452	7 452
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 018	7 018
Muud nõuded	59	59
Intressinõuded	59	59
Ettemaksed	10 872	10 872
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 949	17 949

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	24 326	22 124
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 326	22 124

Maksuvõlad on kajastatud ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	16 750 026
Ostud ja parendused	60 409
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	859 591
31.12.2021	17 670 026
Ostud ja parendused	33 676
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	686 298
31.12.2022	18 390 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 478 663	1 452 217
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-61 196	-47 320

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

Renditulu kasv aastas 0,1% - 2,9% (2021: 1,4% - 2,9%)

Diskontomäär 8,2% - 8,4% (2021: 8,2%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,9% - 7,6% (2021: 7,2% - 7,7%)

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	7 986 910	369 535	7 617 375	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	7 986 910	369 535	7 617 375	0			
Laenukohustised kokku	7 986 910	369 535	7 617 375	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	8 366 900	8 366 900	0	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	8 366 900	8 366 900	0	0			
Laenukohustised kokku	8 366 900	8 366 900	0	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele aadressil Betooni tn 1A ja Betooni tn 6, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasusid kokku summas 11 090 (2021.a. 3 100) 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	37	37	0	0	
Maksuvõlad	24 326	24 326	0	0	4
Muud võlad	5 161	5 161	0	0	
Intressivõlad	5 161	5 161	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	32 617	22 965	9 652	0	
Edukustasu kohustus	219 262	0	0	219 262	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	281 403	52 489	9 652	219 262	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	627	627	0	0	
Maksuvõlad	22 124	22 124	0	0	4
Muud võlad	2 991	2 991	0	0	
Intressivõlad	2 267	2 267	0	0	
Muud viitvõlad	724	724	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	30 035	11 662	18 373	0	
Edukustasu kohustus	82 002	0	0	82 002	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	137 779	37 404	18 373	82 002	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutakse 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	3 975 891	3 103 058
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	993 973	775 765
Kokku tingimuslikud kohustised	4 969 864	3 878 823

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	1 502 500	1 502 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 481 257	1 467 864	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 481 257	1 467 864	
Kokku müügitulu	1 481 257	1 467 864	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 478 663	1 452 217	5
Muu haldustegevuse tulu	2 594	15 647	
Kokku müügitulu	1 481 257	1 467 864	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	686 298	859 591	5
Traavid, viivised ja hüvitsed	525	0	
Muud	48	0	
Kokku muud äritulud	686 871	859 591	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-34 108	-20 760	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 958	-19 971	
Kindlustuskulud	-7 130	-6 589	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 196	-47 320	5

Allvõtutööd:

- ruumide ja seadmete remondi- ja hoolduskulud 21 907 (2021.a. 9 422) eurot
- parenduskulud 12 201 (2021.a. 11 338) eurot.

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üürilepingute vahendustasu	1 076	0	17
Kokku turustuskulud	1 076	0	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-466	-468	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-137 260	-82 002	7,17
Muud	-5 024	-4 706	
Juhtimisteenus	-120 000	-120 000	17
Kokku üldhalduskulud	-262 750	-207 176	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeaastal arvestati edukustasu kohustust 137 260 eurot (2021.aastal 82 002 eurot).

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-181 208	-175 531
Kokku intressikulud	-181 208	-175 531

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	491 000	-79 930	446 000	-72 605
Eesti	491 000	-79 930	446 000	-72 605
Kokku	491 000	-79 930	446 000	-72 605

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	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	219 262	82 002
Kokku võlad ja ettemaksed	219 262	82 002

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	120 000	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 076	0
Kokku ostetud	121 076	120 000

Kohustised 31.12.2022 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 219 262 (2021.a: 82 002 eurot)(vt. lisa 7).

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

Seotud osapoolelt on ostetud üürilepingute vahendusteenust (vt. lisa 13).

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 SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 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 SPV17 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV17 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavooogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavooogude 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 „Auditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite 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 arvamus.

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 kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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 arvamus 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 märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerb 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 arvamus. 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 SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 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)	3 387 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 582 041
Kokku	4 969 864
Jaotamine	
Dividendideks	591 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 378 864
Kokku	4 969 864

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 387 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 582 041
Kokku	4 969 864
Jaotamine	
Dividendideks	591 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 378 864
Kokku	4 969 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1481257	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	1502500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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