

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** EFTEN SPV11 OÜ

**registrikood:** 12417099

**tänavanimi, maja number:** A. Lauteri tn 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10114

**telefon:** +372 5017317, +372 6559515

**faks:** +372 6181818

**e-posti aadress:** info@eften.ee

**veebilehe aadress:** www.eften.ee

## Sisukord

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                    | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                      | 4  |
| Bilanss                                           | 4  |
| Kasumiaruanne                                     | 5  |
| Rahavoogude aruanne                               | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                      | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                         | 8  |
| Lisa 2 Raha                                       | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                       | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad           | 9  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad           | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                   | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                            | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                        | 11 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad          | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                                | 12 |
| Lisa 11 Müügitulu                                 | 12 |
| Lisa 12 Muud äritulud                             | 12 |
| Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 13 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                            | 13 |
| Lisa 15 Muud ärikulud                             | 13 |
| Lisa 16 Intressikulud                             | 13 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                          | 13 |
| Aruande allkirjad                                 | 15 |
| Vandeauditori aruanne                             | 16 |

## Tegevusaruanne

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

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 462 965 (2021. aastal 335 459) eurot ning kahjumiks kujunes 402 865 (2021. aastal kasum 677 484) eurot, millest 638 813 eurot moodustas kahjum (2021. aastal kasum 603 660 eurot) 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 SPV11 OÜ jätkab 2023. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

### Finantsnäitajad

| (31. detsembri seisuga)                                                                                           | 2021 | 2022   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)                                       | 2,26 | 2,09   |
| Omakapital varadest ( <i>omakapital / varad kokku</i> )                                                           | 0,51 | 0,50   |
| Omakapital võlakohustustest ( <i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i> ) | 1,06 | 1,00   |
| Puhaskasumi marginaal ( <i>puhaskasum / müügitulu</i> )                                                           | 2,02 | - 0,87 |
| Varade tootlus ( <i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i> )                                                  | 0,06 | - 0,04 |
| Varade tulukus ( <i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i> )                                | 0,09 | 0,04   |
| Omakapitali tootlus ( <i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i> )                                             | 0,13 | - 0,08 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022        | 31.12.2021        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 242 802           | 138 579           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 67 559            | 72 201            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>310 361</b>    | <b>210 780</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 49 188            | 0                 | 5       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 10 020 000        | 10 620 000        | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>10 069 188</b> | <b>10 620 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>10 379 549</b> | <b>10 830 780</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 103 166           | 68 149            | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 45 079            | 25 296            | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>148 245</b>    | <b>93 445</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 5 076 946         | 5 180 112         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 076 946</b>  | <b>5 180 112</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 225 191</b>  | <b>5 273 557</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 1 054 500         | 1 054 500         | 10      |
| Ülekurss                                     | 4 498 000         | 4 498 000         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 115 123           | 115 123           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -110 400          | -787 884          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -402 865          | 677 484           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 154 358</b>  | <b>5 557 223</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>10 379 549</b> | <b>10 830 780</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022            | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 462 965         | 335 456        | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -22 318         | -21 058        | 13      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>440 647</b>  | <b>314 398</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -134 918        | -135 136       | 14      |
| Muud äritulud                               | 0               | 603 660        | 12      |
| Muud ärikulud                               | -638 813        | 0              | 15      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-333 084</b> | <b>782 922</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 49 188          | 0              |         |
| Intressitulud                               | 17              | 10             |         |
| Intressikulud                               | -118 986        | -105 448       | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-402 865</b> | <b>677 484</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-402 865</b> | <b>677 484</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -333 084        | 782 922         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 638 813         | -603 660        | 6,12,15 |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>638 813</b>  | <b>-603 660</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 4 642           | -33 219         | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 19 248          | 10 824          | 8       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>329 619</b>  | <b>156 867</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -38 813         | -6 340          | 6       |
| Laekunud intressid                                    | 17              | 10              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-38 796</b>  | <b>-6 330</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 0               | 75 000          | 17      |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -70 033         | -212 500        | 7       |
| Makstud intressid                                     | -116 567        | -103 578        | 8,16    |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-186 600</b> | <b>-241 078</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>104 223</b>  | <b>-90 541</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 138 579         | 229 120         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>104 223</b>  | <b>-90 541</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 242 802         | 138 579         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2020</b>              | 1 054 500                   | 4 498 000 | 115 123                      | -787 884                    | 4 879 739 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 677 484                     | 677 484   |
| <b>31.12.2021</b>              | 1 054 500                   | 4 498 000 | 115 123                      | -110 400                    | 5 557 223 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | -402 865                    | -402 865  |
| <b>31.12.2022</b>              | 1 054 500                   | 4 498 000 | 115 123                      | -513 265                    | 5 154 358 |

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 10.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. 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 õiglasest väärtusest. 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 ettevõttele 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 õiglasest väärtusest, 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 kaasnevad 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    | 242 802        | 138 579        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>242 802</b> | <b>138 579</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 67 413        | 67 413         | 17      |
| Ettemaksed                        | 146           | 146            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>67 559</b> | <b>67 559</b>  |         |
|                                   |               |                |         |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 72 066        | 72 066         | 17      |
| Ettemaksed                        | 135           | 135            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>72 201</b> | <b>72 201</b>  |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 6 690        | 6 870        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>6 690</b> | <b>6 870</b> |

Vt. ka lisa 8.

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022 |                        |            |                        |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala         | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                        | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 16027283                                                     | HPM Hotellid OÜ        | Eesti      | hotellid ja restoranid | 20               | 20         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2021 | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2022 |
| HPM Hotellid OÜ                                                | 0          | 49 188                                 | 49 188     |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 0          | 49 188                                 | 49 188     |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2020</b>                         | 10 010 000 |
| Ostud ja parendused                       | 6 340      |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 603 660    |
| <b>31.12.2021</b>                         | 10 620 000 |
| Ostud ja parendused                       | 38 813     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -638 813   |
| <b>31.12.2022</b>                         | 10 020 000 |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 462 965 | 335 456 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -22 318 | -21 058 |

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

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 järgmisi eeldusi:

Renditulu kasv aastas 17% - 24% (2021: 19% - 23%)

Diskontomäär 8,3% (2021: 8,0%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,8% (2021: 6,75%)

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

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                 |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                 |             |             |
| Swedbank AS                      | 5 180 112  | 103 166                          | 5 076 946           | 0           | 1,9%+1k Euribor | EUR         | 2024        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 180 112  | 103 166                          | 5 076 946           | 0           |                 |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 180 112  | 103 166                          | 5 076 946           | 0           |                 |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                 |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                 |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                 |             |             |
| Swedbank AS                      | 5 248 261  | 68 149                           | 5 180 112           | 0           | 1,9%+1k Euribor | EUR         | 2024        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 248 261  | 68 149                           | 5 180 112           | 0           |                 |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 248 261  | 68 149                           | 5 180 112           | 0           |                 |             |             |

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn (vt. lisa 6). Tagatise õiglane väärtus on seisuga 31.12.2022.a. 10 020 000 (31.12.2021: 10 620 000) eurot.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 2 355 (2021.a. 4 239) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 26 218        | 26 218         |         |
| Maksuvõlad                       | 6 690         | 6 690          | 4       |
| Muud võlad                       | 12 171        | 12 171         |         |
| Intressivõlad                    | 1 089         | 1 089          |         |
| Muud viitvõlad                   | 11 082        | 11 082         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>45 079</b> | <b>45 079</b>  |         |
|                                  |               |                |         |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 15 566        | 15 566         |         |
| Maksuvõlad                       | 6 870         | 6 870          | 4       |
| Muud võlad                       | 2 860         | 2 860          |         |
| Intressivõlad                    | 554           | 554            |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 306         | 2 306          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25 296</b> | <b>25 296</b>  |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 1 054 500  | 1 054 500  |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                              | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes  |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                 |                |                |         |
| Eesti                                        | 462 965        | 335 456        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>   | <b>462 965</b> | <b>335 456</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>462 965</b> | <b>335 456</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                |                |                |         |
| Enda või renditud kinnisvara rendile andmine | 462 965        | 335 456        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>462 965</b> | <b>335 456</b> | 6,17    |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2022     | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 603 660        |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>603 660</b> | 6       |

## Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2022           | 2021           | Lisa nr  |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Alltöövõttööd                                          | -8 067         | -6 941         |          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -12 504        | -12 493        |          |
| Kindlustuskulud                                        | -1 747         | -1 624         |          |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-22 318</b> | <b>-21 058</b> | <b>6</b> |

Alltöövõttööd:

- parendustööd 7 741 (2021.a. 1 954) eurot
- hooldustööd 326 (2021.a. 4 987) eurot

## Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud     | -280            | -264            |         |
| Muud                        | -3 586          | -3 820          |         |
| Juhtimisteenus              | -131 052        | -131 052        | 17      |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-134 918</b> | <b>-135 136</b> |         |

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2022            | 2021     | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------|----------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -638 813        | 0        |          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-638 813</b> | <b>0</b> | <b>6</b> |

## Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

|                                       | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Intressikulu laenudelt                | -118 986        | -104 264        |         |
| Intressikulu seotud osapoolle laenult | 0               | -1 184          | 17      |
| <b>Kokku intressikulud</b>            | <b>-118 986</b> | <b>-105 448</b> |         |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |               |               |         |
| Sidusettevõtjad                   | 67 413        | 66 266        | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>67 413</b> | <b>66 266</b> |         |

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

| MÜÜDUD               | 2022           | 2021           |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | Teenused       | Teenused       |
| Sidusettevõtjad      | 462 965        | 335 456        |
| <b>Kokku müüdnud</b> | <b>462 965</b> | <b>335 456</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 131 052        | 131 052        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>131 052</b> | <b>131 052</b> |

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

Seotud osapoolte on 2022. ja 2021. aastal ostetud juhtimisteenust (vt. lisa 14).

Ettevõtte annab sidusettevõttele HPM Hotellid OÜ üürile hotellihoonet aadressil Vabaduse v.3, Tallinn (vt. lisa 11).

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

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

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

**EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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 SPV11 OÜ osanikele

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV11 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 eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud 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 kusealast otsustust ja säilitame kusealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

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 SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -110 400        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -402 865        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-513 265</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -513 265        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-513 265</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -110 400        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -402 865        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-513 265</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -513 265        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-513 265</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 462965          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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