

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2022. aastal oli 3 138 907 eurot (2021: 2 894 965 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 2 516 478 eurot (2021: 2 910 556 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

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

Sõjategevusega seotud risk

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

2023. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV7 OÜ-s oli 2022. ja 2021. aastal kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 60 033 eurot (2021: 58 536 eurot). Juhatuse liikmetele 2022. ja 2021. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	5,51	0,16
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,80	1,01
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,11	0,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 138 907	2 894 965	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-202 842	-161 081	3, 13
Brutokasum (-kahjum)	2 936 065	2 733 884	
Turustuskulud	-117 389	-96 924	4
Üldhalduskulud	-375 361	-467 253	5
Muud äritulud	664 432	1 136 582	7
Muud ärikulud	-6	0	
Äri kasum (kahjum)	3 107 741	3 306 289	
Intressikulud	-461 139	-471 144	8
Muud finantstulud ja -kulud	106 992	193 434	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 753 594	3 028 579	
Tulumaks	-237 116	-118 023	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478	2 910 556	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 516 478	2 910 556	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 526 569	2 421 129	10
Nõuded ja ettemaksed	205 916	200 154	11
Varud	1 000	0	
Kokku käibevarad	2 733 485	2 621 283	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	36 970 000	36 250 000	13
Materiaalsed põhivarad	47 429	59 775	
Immateriaalsed põhivarad	577	2 885	
Kokku põhivarad	37 018 006	36 312 660	
Kokku varad	39 751 491	38 933 943	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	351 475	15 947 707	14
Võlad ja ettemaksed	144 266	278 835	15
Kokku lühiajalised kohustised	495 741	16 226 542	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 215 985	0	14
Võlad ja ettemaksed	1 131 515	1 031 629	15
Kokku pikaajalised kohustised	16 347 500	1 031 629	
Kokku kohustised	16 843 241	17 258 171	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	18
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	18
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 638 972	11 012 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478	2 910 556	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	22 908 250	21 675 772	
Kokku omakapital	22 908 250	21 675 772	
Kokku kohustised ja omakapital	39 751 491	38 933 943	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 107 741	3 306 289	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 786	18 678	
Muud korrigeerimised	-653 299	-1 136 569	7, 13
Kokku korrigeerimised	-631 513	-1 117 891	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 682	-8 120	11
Varude muutus	-1 000	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	71 546	252 119	15
Kokku rahavood äritegevusest	2 541 092	2 432 397	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 132	-29 863	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-66 701	-343 431	13
Laekunud intressid	230	184	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-73 603	-373 110	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	14
Makstud intressid	-483 056	-458 827	8, 15
Makstud dividendid	-1 284 000	-725 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-237 117	-118 023	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 362 049	-1 659 726	
Kokku rahavood	105 440	399 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 421 129	2 021 568	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	105 440	399 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 526 569	2 421 129	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 910 556	2 910 556
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-725 000	-725 000
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 516 478	2 516 478
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 284 000	-1 284 000
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 18, lisas 19 ja lisas 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2022. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 12.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Kontserni majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 23) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse ja immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus,

kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

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

Tuletisinstrumentid

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

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 9, 15 ja 17.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 138 907	2 894 965	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 138 907	2 894 965	
Kokku müügitulu	3 138 907	2 894 965	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 930 994	2 719 070	13
Muu haldustegevuse tulu	207 913	175 895	
Kokku müügitulu	3 138 907	2 894 965	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 817	-11 817	
Amortisatsioonikulu	-19 083	-16 842	
Vara kindlustus	-9 789	-8 738	
Üüripindade remont ja hooldus	-75 214	-94 959	
Muud haldustegevuse kulud	-86 939	-28 725	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-202 842	-161 081	13

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üürilepingute vahendustasud	0	-6 756
Muud turustuskulud	-117 389	-90 168
Kokku turustuskulud	-117 389	-96 924

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-11 028	-9 557	
Tööjõukulud	-60 033	-58 536	6
Amortisatsioonikulu	-2 703	-1 836	
Muud	-774	-5 029	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-15 891	-10 709	
Valitsemistasu	-154 272	-154 272	21
Edukustasu muutus	-130 660	-227 314	15, 21
Kokku üldhalduskulud	-375 361	-467 253	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-44 718	-43 747	
Sotsiaalmaksud	-15 112	-14 789	
Haigushüvitised	-203	0	
Kokku tööjõukulud	-60 033	-58 536	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	653 299	1 136 569	13
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 133	13	
Kokku muud äritulud	664 432	1 136 582	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-461 139	-471 144
Kokku intressikulud	-461 139	-471 144

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud	308	149
Muud finantstulud ja -kulud	106 684	193 285
Kokku muud finantstulud ja -kulud	106 992	193 434

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. lisa 15 ja 17.

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	2 526 569	2 421 129
Kokku raha	2 526 569	2 421 129

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	187 378	187 378
Ettemaksed	16 809	16 809
Viitlaekumised	1 729	1 729
Kokku nõuded ja ettemaksed	205 916	205 916
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	174 901	174 901
Muud nõuded	6 663	6 663
Ettemaksed	14 941	14 941
Viitlaekumised	3 649	3 649
Kokku nõuded ja ettemaksed	200 154	200 154

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

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

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2022 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 23) 9 498 236 eurot (31.12.2021: 7 768 878 eurot). Tütarettevõtte õiglane väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	34 770 000
Ostud ja parendused	343 431
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 136 569
31.12.2021	36 250 000
Ostud ja parendused	66 701
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	653 299
31.12.2022	36 970 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek. (vt. lisa 14)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2022. ja 2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% ja 7,8% (2021: 8,2%), kapitalisatsioonimäära 7,3% ja 6,5% (2021: 7,5%) ning üüritulu kasvu -1,6% kuni 4,65% (2021: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2022. aastal renditulu 2 930 994 eurot (2021: 2 719 070 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2022. aastal -202 842 eurot (2021: -161 081 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 567 460	351 475	15 215 985	0	6 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	15 567 460	351 475	15 215 985	0			
Laenukohustised kokku	15 567 460	351 475	15 215 985	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 947 707	15 947 707			1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	15 947 707	15 947 707					
Laenukohustised kokku	15 947 707	15 947 707	0	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+6 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 13)

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 29 871 eurot (31.12.2021: 7 500 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile.

Lisa 15 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	7 792	7 792	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 727	6 727	0	0	
Maksuvõlad	51 853	51 853	0	0	16
Muud võlad	1 050	1 050	0	0	
Üürnike tagatisrahad	189 366	70 709	91 853	26 804	
Edukustasu kohustus	1 012 858	0	0	1 012 858	
Intressivõlad	6 135	6 135	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 275 781	144 266	91 853	1 039 662	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	80 195	80 195	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 146	9 146	0	0	
Maksuvõlad	34 209	34 209	0	0	16
Üürnike tagatisrahad	192 352	42 921	87 391	62 040	
Edukustasu kohustus	882 198	0	0	882 198	
Tuletisinstrumentid	106 684	106 684	0	0	9, 17
Intressivõlad	5 680	5 680	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 310 464	278 835	87 391	944 238	

Kontsernil lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 1 012 858 eurot (31.12.2021: 882 198 eurot) (vt. ka lisa 5 ja lisa 21).

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	45 182	28 050
Üksikisiku tulumaks	1 849	1 658
Sotsiaalmaks	4 266	3 981
Kohustuslik kogumispension	235	219
Töötuskindlustusmaksed	321	301
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 853	34 209

(vt. lisa 15)

Lisa 17 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	0	106 684
Tuletisinstrumendid kokku	0	106 684

Intressiriski maandamiseks oli ettevõtte sõlminud intressivahetusleping (intressimäära swap-leping), mida kajastati õiglases väärtuses. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele oli kajastatud finantstuluna/-kuluna (vt. lisa 9). Intressivahetusleping lõppes 2022. aastal.

Seisuga 31.12.2022.a on nominaalsumma 0 eurot (31.12.2021: 17 863 878 eurot) ning õiglane väärtus on 0 eurot (31.12.2021: -106 684 eurot) (vt. lisa 15). 1 kuu EURIBOR oli fikseeritud tasemel 0,649%.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2022 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2021: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 11 600 euron.

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 284 000	237 116	725 000	118 023
Eesti	1 284 000	237 116	725 000	118 023
Kokku	1 284 000	237 116	725 000	118 023

2022. aastal maksti kokku välja dividende 1 284 000 eurot (2021: 725 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 237 116 eurot (2021: 118 023 eurot).

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 124 360	11 138 378
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 031 090	2 784 594
Kokku tingimuslikud kohustised	15 155 450	13 922 972

Dividendid

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on 15 155 450 eurot (31.12.2021: 13 922 972 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2022 on 3 031 090 eurot (31.12.2021: 2 784 594 eurot). Seega on seisuga 31.12.2022 võimalik dividendidena välja maksta 12 124 360 eurot (31.12.2021: 11 138 378 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

Osaühing Rest Art Group (hageja) esitas 2021. a märtsis hagi EFTEN SPV7 OÜ (kostja) vastu. Kostja vaidles hagile tervikuna vastu. Harju Maakohus jättis osaühing Rest Art Group hagi 06.10.2022 otsusega täies ulatuses rahuldamata. Vaidlus on hetkel hageja apellatsioonkaebuse alusel menetlemisel Tallinna Ringkonnakohtus. Ringkonnakohtus teeb vaidluses lahendi eelduslikult 2023. aasta jooksul. EFTEN SPV7 OÜ oma seisukohti muutnud ei ole. Teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud muid nõudeid ega pretensioone, mis võiksid kaasa tuua kohtuvaidluse.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

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

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2022. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 154 272 eurot (2021: 154 272 eurot). (vt. lisa 5)

Kohustised 31.12.2022 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 1 012 858 eurot (31.12.2021: 882 198 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 15).

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

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

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 689 320	1 480 729
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-139 519	-106 610
Brutokasum (-kahjum)	1 549 801	1 374 119
Turustuskulud	-117 389	-96 924
Üldhalduskulud	-17 675	-181 270
Muud äritulud	11 133	12
Muud ärikulud	-1 123 682	-282 910
Kokku ärikasum (-kahjum)	302 188	813 027
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 729 358	1 355 289
Intressitulud	446 271	446 262
Intressikulud	-461 139	-471 144
Muud finantstulud ja -kulud	648 684	788 285
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 665 362	2 931 719
Tulumaks	-148 884	-21 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478	2 910 556

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 612 513	1 743 230
Nõuded ja ettemaksed	11 060 457	60 446
Varud	1 000	0
Kokku käibevarad	12 673 970	1 803 676
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 498 236	7 768 878
Nõuded ja ettemaksed	0	11 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	15 980 000	17 050 000
Materiaalsed põhivarad	47 429	58 928
Immateriaalsed põhivarad	577	2 885
Kokku põhivarad	25 526 242	35 880 691
Kokku varad	38 200 212	37 684 367
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	351 475	15 947 707
Võlad ja ettemaksed	118 513	199 389
Kokku lühiajalised kohustised	469 988	16 147 096
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	15 215 985	0
Võlad ja ettemaksed	-394 011	-138 501
Kokku pikaajalised kohustised	14 821 974	-138 501
Kokku kohustised	15 291 962	16 008 595
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 638 972	11 012 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478	2 910 556
Kokku omakapital	22 908 250	21 675 772
Kokku kohustised ja omakapital	38 200 212	37 684 367

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	302 188	813 027
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 939	17 548
Muud korrigeerimised	1 123 676	282 910
Kokku korrigeerimised	1 144 615	300 458
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	-6 859
Varude muutus	-1 000	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-230 155	-86 787
Kokku rahavood äritegevusest	1 215 645	1 019 839
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 132	-29 863
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-53 676	-2 910
Laekunud intressid	446 262	446 221
Laekunud dividendid	542 000	595 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	927 454	1 008 448
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-483 056	-458 827
Makstud dividendid	-1 284 000	-725 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-148 884	-21 163
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 273 816	-1 562 866
Kokku rahavood	-130 717	465 421
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 743 230	1 277 809
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-130 717	465 421
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 612 513	1 743 230

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 900	7 749 600	300	11 737 416	19 490 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 910 556	2 910 556
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-725 000	-725 000
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-7 768 878	-7 768 878
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	7 768 878	7 768 878
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 516 478	2 516 478
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 284 000	-1 284 000
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-9 498 236	-9 498 236
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	9 498 236	9 498 236
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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

ETTEN SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame 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 auditiprotseduur sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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 SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	12 638 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478
Kokku	15 155 450
Jaotamine	
Dividendideks	1 631 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 524 450
Kokku	15 155 450

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 638 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 516 478
Kokku	15 155 450
Jaotamine	
Dividendideks	1 631 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 524 450
Kokku	15 155 450

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1689320	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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