

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV12 OÜ

registrikood: 12486048

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV12 OÜ müügitulu 2022. aastal oli 2 068 657 eurot (2021: 2 053 775 eurot) ja puhaskasum oli 1 859 428 eurot (2021: 2 708 985 eurot).

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kuuluvad EFTEN SPV12 OÜ'le kinnisvarainvesteeringud aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn.

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 SPV12 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu 2022. ja 2021. aastatel ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2022. ja 2021. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,18	3,54
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,90	1,32
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,12	0,19

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 068 657	2 053 775	2, 9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 946	-46 293	3, 9
Brutokasum (-kahjum)	2 023 711	2 007 482	
Üldhalduskulud	-131 529	-345 254	4
Muud äritulud	365 200	1 420 000	5, 9
Ärikasum (kahjum)	2 257 382	3 082 228	
Intressikulud	-270 795	-240 700	6
Muud finantstulud ja -kulud	143	131	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 986 730	2 841 659	
Tulumaks	-127 302	-132 674	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 859 428	2 708 985	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 436 509	1 409 027	7
Nõuded ja ettemaksed	933 932	933 907	8
Kokku käibevarad	2 370 441	2 342 934	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	27 150 000	26 670 000	9
Kokku põhivarad	27 150 000	26 670 000	
Kokku varad	29 520 441	29 012 934	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 912 448	621 764	10
Võlad ja ettemaksed	21 525	39 482	11
Kokku lühiajalised kohustised	12 933 973	661 246	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 912 590	10
Võlad ja ettemaksed	980 722	910 780	11
Kokku pikaajalised kohustised	980 722	13 823 370	
Kokku kohustised	13 914 695	14 484 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 400	3 400	12
Ülekurss	2 826 100	2 826 100	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 916 468	8 989 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 859 428	2 708 985	
Kokku omakapital	15 605 746	14 528 318	
Kokku kohustised ja omakapital	29 520 441	29 012 934	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 257 382	3 082 228	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-365 200	-1 420 000	5, 9
Kokku korrigeerimised	-365 200	-1 420 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24	208	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	47 393	284 056	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 939 551	1 946 492	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-114 800	0	9
Laekunud intressid	143	130	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-114 657	130	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-624 888	-624 888	10
Makstud intressid	-263 222	-237 781	6, 11
Makstud dividendid	-782 000	-815 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-127 302	-132 674	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 797 412	-1 810 343	
Kokku rahavood	27 482	136 279	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 409 027	1 272 748	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 482	136 279	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 436 509	1 409 027	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 400	2 826 100	350	9 804 483	12 634 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 708 985	2 708 985
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-815 000	-815 000
31.12.2021	3 400	2 826 100	350	11 698 468	14 528 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 859 428	1 859 428
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-782 000	-782 000
31.12.2022	3 400	2 826 100	350	12 775 896	15 605 746

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 12 ja lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV12 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha 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. 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 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

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

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

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. emasettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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	2 068 657	2 053 775	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 068 657	2 053 775	
Kokku müügitulu	2 068 657	2 053 775	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 068 657	2 053 775	9
Kokku müügitulu	2 068 657	2 053 775	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 616	-36 616	
Vara kindlustus	-6 139	-6 077	
Muud haldustegevuse kulud	-2 191	-3 600	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 946	-46 293	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-277	-275	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-4 718	-4 387	
Valitsemistasu	-56 592	-56 592	14
Edukustasu muutus	-69 942	-284 000	11, 14
Kokku üldhalduskulud	-131 529	-345 254	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	365 200	1 420 000	9
Kokku muud äritulud	365 200	1 420 000	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-270 795	-240 700
Kokku intressikulud	-270 795	-240 700

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	1 436 509	1 409 027
Kokku raha	1 436 509	1 409 027

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	933 418	933 418	14
Ettemaksed	514	514	
Kokku nõuded ja ettemaksed	933 932	933 932	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	933 418	933 418	14
Ettemaksed	489	489	
Kokku nõuded ja ettemaksed	933 907	933 907	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud intressidenõue summas 933 418 eurot (31.12.2021: 933 419 eurot). 2019 aastal tagastati laenu nõuded kokku summas 5 915 000 eurot. Laenude alusvaluutaks oli euro (vt. lisa 14).

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	25 250 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 420 000
31.12.2021	26 670 000
Ostud ja parendused	114 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	365 200
31.12.2022	27 150 000

31.12.2022 seisuga on ettevõttel kaks kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringud asuvad aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase 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 5)

Hinnangutes on kasutatud järgnevaid eeldusi:

Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn: diskontomäär 8,2% (2021: 8,2%), kapitalisatsioonimäär 6,9% (2021: 7%) ning 1,5%-st üüritulu tõusu (2021: 1,5%-st üüritulu tõusu).

A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn: diskontomäär 8,2% (2021: 8%), kapitalisatsioonimäär 7,5% (2021: 7,5%) ning üüritulu tõusu 1,5%

(2021: 1,5%-st üüritulu tõusu).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2022. aastal renditulu 2 068 657 eurot (2021: 2 053 775 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2022. aastal -44 946 eurot (2021: -46 293 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 10).

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	12 912 448	12 912 448			1 kuu EURIBOR+1,69%	EUR	25.06.2023
Lühiajalised laenud kokku	12 912 448	12 912 448					
Laenukohustised kokku	12 912 448	12 912 448	0	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	13 534 354	621 764	12 912 590	0	1 kuu EURIBOR+1,69%	EUR	25.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	13 534 354	621 764	12 912 590	0			
Laenukohustised kokku	13 534 354	621 764	12 912 590	0			

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 704 eurot (31.12.21: 3 124 eurot) ja pikaajaline osa summas 0 eurot (31.12.21: summas 1 562 eurot). Lepingutasu on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on kõik ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud (vt. Lisa 9).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25	25	0	0	
Käibemaksuvõlg	12 460	12 460	0	0	
Intressivõlad	9 040	9 040	0	0	
Edukustasu kohustus	980 722	0	0	980 722	4, 14
Kokku võlad ja ettemaksed	1 002 247	21 525	0	980 722	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24	24	0	0	
Muud võlad	851	851	0	0	
Käibemaksuvõlg	34 158	34 158	0	0	
Intressivõlad	4 449	4 449	0	0	
Edukustasu kohustus	910 780	0	0	910 780	4, 14
Kokku võlad ja ettemaksed	950 262	39 482	0	910 780	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 400	3 400
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV12 OÜ osakapital koosneb 31.12.2022 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 400 eurot (31.12.2021: 3 400 eurot).

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 13 600 euron.

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	782 000	127 302	815 000	132 674
Eesti	782 000	127 302	815 000	132 674
Kokku	782 000	127 302	815 000	132 674

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

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

Nõuded 31.12.2022 jagunevad järgnevalt:

- laenuintressid 933 418 eurot (31.12.2021: 933 418 eurot) (vt. lisa 8)

Laenud kandsid intressi 3%-4% aastas. Laenud olid tagatiseta ning laenude tähtaeg oli 2019. aastal (vt. lisa 8). Laenude alusvaluuta oli euro. 2019. aastal tagastati laenud täissummas tasaarvelduskokkuleppe alusel. Intresside tasumise tähtaeg on 31.12.2022

Kohustused 31.12.2022 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv summas 980 722 (31.12.2021: 910 780 eurot) (vt. lisa 4 ja lisa 11)

EFTEN SPV12 OÜ ostis 2022. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 56 592 euro eest (2021: 56 592 euro eest) (vt. lisa 4).

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

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

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 220 717	9 358 774
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 555 179	2 339 694
Kokku tingimuslikud kohustised	12 775 896	11 698 468

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.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on 12 775 896 eurot (31.12.2021: 11 698 468 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2022 on 2 555 179 eurot (31.12.2021: 2 339 694 eurot). Seega on seisuga 31.12.2022 võimalik dividendidena välja maksta 10 220 717 eurot (31.12.2021: 9 358 774 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 10 563 532 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. 2022. aastal lõppeva pangalaenu lepingu LTV on 48% ning laenu tagatiseks olev kinnisvarainvesteering on tugeva üüri rahavooga ning võlteeninduse kattekordajaga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki lepingute pikendamisel takistusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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 SPV12 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV12 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:

- kasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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 „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 arvamusd.

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 arvamusd. 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 auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamusd 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 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 arvamusd. 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 SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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)	10 916 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 859 428
Kokku	12 775 896
Jaotamine	
Dividendideks	787 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 988 896
Kokku	12 775 896

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 916 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 859 428
Kokku	12 775 896
Jaotamine	
Dividendideks	787 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 988 896
Kokku	12 775 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2068657	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Eesti	3400 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee