

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN SPV3 OÜ

registrikood: 11027166

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6559515

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	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 10 Intressitulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Raha	12
Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 16 Laenukohustised	15
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 20 Osakapital	17
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

EfTEN SPV3 OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringute üürile andmise ja haldamisega. Ettevõtte omab kaubanduskeskust Tallinna tn 41, Viljandis, mis on välja üüritud kaubanduspindadena. 2022. aastal teeniti üüritulu 1 125 640 (31.12.2021: 724 125) eurot.

EfTEN SPV3 OÜ-s töötab üks töötaja ja tasusid arvestati koos maksudega 44 853 (2021: 29 251) eurot.

Juhatusel liikmetele tasusid ei arvestatud. 2023. aastal jätkab EfTEN SPV3 hoone üürimist.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2022	2021
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,03	2,0

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 üürnikke. 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.

Covid'i mõju

2022. aastal ei teinud ettevõtte enam Covidiga seotud allahindluseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 125 640	724 125	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 504	-11 038	3
Brutokasum (-kahjum)	1 089 136	713 087	
Turustuskulud	-71 597	-35 056	4
Üldhalduskulud	-224	-105 270	5
Muud äritulud	15 011	146 085	7
Muud ärikulud	-577 369	-950	8
Ärikasum (kahjum)	454 957	717 896	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	772	9
Intressitulud	48	8 931	10
Intressikulud	-140 660	-72 300	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	314 345	655 299	
Tulumaks	-69 587	0	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 758	655 299	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	553 338	685 274	12
Nõuded ja ettemaksed	50 107	45 314	13
Kokku käibevarad	603 445	730 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 590 000	12 460 000	14
Materiaalsed põhivarad	11 856	5 954	15
Kokku põhivarad	13 601 856	12 465 954	
Kokku varad	14 205 301	13 196 542	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	386 445	5 250 119	16
Võlad ja ettemaksed	355 458	417 006	17
Kokku lühiajalised kohustised	741 903	5 667 125	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 095 757	0	16
Võlad ja ettemaksed	285 879	384 413	17
Kokku pikaajalised kohustised	6 381 636	384 413	
Kokku kohustised	7 123 539	6 051 538	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	20
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 834 448	6 487 149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 758	655 299	
Kokku omakapital	7 081 762	7 145 004	
Kokku kohustised ja omakapital	14 205 301	13 196 542	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	454 957	717 896	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 893	3 189	5
Muud korrigeerimised	575 371	-144 254	7,8
Kokku korrigeerimised	579 264	-141 065	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 776	-23 896	13
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-181 903	116 740	17
Kokku rahavood äritegevusest	847 542	669 675	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 795	0	15
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 705 371	-215 496	14
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	532 393	
Laekunud intressid	32	24	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 715 134	316 921	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 400 000	0	16
Saadud laenude tagasimaksed	-161 679	-245 670	16
Makstud intressid	-125 078	-56 417	
Makstud dividendid	-308 000	0	21
Makstud ettevõtte tulumaks	-69 587	0	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	735 656	-302 087	
Kokku rahavood	-131 936	684 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	685 274	765	12
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-131 936	684 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	553 338	685 274	12

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	6 487 149	6 489 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	655 299	655 299
31.12.2021	2 556	7 142 448	7 145 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	244 758	244 758
Väljakuulutatud dividendid	0	-308 000	-308 000
31.12.2022	2 556	7 079 206	7 081 762

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 20 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV3 OÜ 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.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 2.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

Mööbel 5 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

Maad ei amortiseerita.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 125 640	724 125	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 125 640	724 125	
Kokku müügitulu	1 125 640	724 125	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 125 350	723 690	14
Muu müügitulu	290	435	
Kokku müügitulu	1 125 640	724 125	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 822	-1 215	
Muud haldusetegevuse kulud	-34 682	-9 823	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 504	-11 038	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Vahendustasud	0	-1 535
Reklaam ja reklaamiüritused	-71 597	-33 521
Kokku turustuskulud	-71 597	-35 056

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-6 668	-3 214	
Tööjõukulud	-44 853	-29 251	6
Amortisatsioonikulu	-3 893	-3 189	15
Muud	-2 101	-1 216	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-5 886	-2 564	
Edukustasu muutus	115 981	-28 851	17,21
Valitsemistasu	-51 516	-34 344	
Muud tööjõukulud	-1 288	-2 641	
Kokku üldhalduskulud	-224	-105 270	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-33 522	-21 862	
Sotsiaalmaksud	-11 062	-7 214	
Muud	-269	-175	
Kokku tööjõukulud	-44 853	-29 251	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	144 254	14
Muud	15 011	1 831	
Kokku muud äritulud	15 011	146 085	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-575 371	0	14
Muud	-1 998	-950	
Kokku muud ärikulud	-577 369	-950	

Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	772
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	772
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	772

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	48	55
Intressitulu laenudelt	0	8 876
Kokku intressitulud	48	8 931

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-140 660	-72 300
Kokku intressikulud	-140 660	-72 300

Lisa 12 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	553 338	685 274
Kokku raha	553 338	685 274

Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 957	42 957	
Muud nõuded	48	48	
Ettemaksed	7 102	7 102	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 107	50 107	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 987	24 987	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 942	12 942	18
Muud nõuded	31	31	
Ettemaksed	7 354	7 354	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 314	45 314	

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	215 496
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	144 254
Muud muutused	12 100 250
31.12.2021	12 460 000
Ostud ja parendused	1 705 371
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-575 371
31.12.2022	13 590 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 125 350	723 690
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36 504	-11 038

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

- järgmise perioodide renditulu indekseeritakse:
- diskontomäär 8,7% (2021: 8,5%);
- kapitalisatsioonimäär projekti väljumisel 7,5% (2021: 7,5%).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 2, 3, 7, 8 ja 16.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 143	9 143
Akumuleeritud kulum	-3 189	-3 189
Jääkmaksumus	5 954	5 954
Ostud ja parendused	9 795	9 795
Amortisatsioonikulu	-3 893	-3 893
31.12.2022		
Soetusmaksumus	18 938	18 938
Akumuleeritud kulum	-7 082	-7 082
Jääkmaksumus	11 856	11 856

Lisa 16 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	5 683 167	386 445	5 296 722		1,8%+3 kuu Euribor	EUR	25.01.2027
Omaniklaen	799 035	0	799 035		2%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 482 202	386 445	6 095 757				
Laenukohustised kokku	6 482 202	386 445	6 095 757				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 451 084	4 451 084			1,8%+3 kuu Euribor	EUR	31.05.2022
Omaniklaen	799 035	799 035			2%	EUR	31.05.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 250 119	5 250 119					
Laenukohustised kokku	5 250 119	5 250 119	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	13 590 000	12 460 000
Kokku	13 590 000	12 460 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek aadressil Tallinna tn 41, Viljandi. Vaata lisa 15 ja 21.

Lisa 17 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	8 214	8 214	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 980	4 980	0	0	
Maksuvõlad	26 270	26 270	0	0	18
Muud võlad	315 430	315 430	0	0	
Intressivõlad	296 781	296 781	0	0	
Muud viitvõlad	18 649	18 649	0	0	
Edukustasu kohustis	220 301	0	220 301	0	21
Rentnike tagatisrahad	66 142	564	61 430	4 148	
Kokku võlad ja ettemaksed	641 337	355 458	281 731	4 148	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	104 937	104 937	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 062	5 062	0	0	
Maksuvõlad	3 823	3 823	0	0	18
Muud võlad	293 901	293 901	0	0	
Intressivõlad	274 960	274 960	0	0	
Muud viitvõlad	18 941	18 941	0	0	
Edukustasu kohustis	336 282	0	0	336 282	21
Rentnike tagatisrahad	57 414	9 283	43 983	4 148	
Kokku võlad ja ettemaksed	801 419	417 006	43 983	340 430	

Seisuga 31.12.2022 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summa 291 635 (31.12.2021: 272 956) eurot, lisa 19 ja 21.

Ettevõttele lasub edukustasu kohustis kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel , et objekti puhaskasum omakapitalisist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõttele tekkinud edukustasu kohustis summas 220 301 (31.12.2021: 336 282) eurot.

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22 175	12 942	0
Üksikisiku tulumaks	1 393	0	1 300
Sotsiaalmaks	2 384	0	2 226
Kohustuslik kogumispension	145	0	135
Töötuskindlustusmaksed	173	0	162
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 270	12 942	3 823

vaata lisa 17.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 663 365	5 713 958
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 415 841	1 428 490
Kokku tingimuslikud kohustised	7 079 206	7 142 448

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on 7 079 206 eurot (31.12.2021: 7 142 448 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2022 summas 1 415 841 eurot (31.12.2021: 1 428 490 eurot). Seega on seisuga 31.12.2022 võimalik dividendidena välja maksta 5 663 365 eurot (31.12.2021: 5 713 958 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.

Tingimuslikud kohustused

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 20 Osakapital

(eurodes)

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

EFTEN SPV3 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2022 (31.12.2021: 2 556) on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus osakapitali suurendada 10 000 euroni.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 071 991
Kokku laenukohustised	0	1 071 991
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 301	336 282
Kokku võlad ja ettemaksed	220 301	336 282

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	799 035	0
Kokku laenukohustised	799 035	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	291 635	0
Kokku võlad ja ettemaksed	291 635	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	51 516	34 344
Kokku ostetud	51 516	34 344

Kohustused 31.12.2022 jagunevad järgmiselt:

- emaettevõttelt saadud laen summas 799 035 (31.12.2021 799 035) eurot,
- laenuintressid summas 291 635 (31.12.2021 272 956) eurot,
- edukustasu kohustis summas 220 301 (31.12.2021 336 282) eurot.

Emaettevõttelt saadud laen 799 035 eurot kannab intressi 2% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2025. aastal. (vt. lisa 16)

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

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

Ettevõtte jaotas dividendideks 2022. aastal 308 00 eurot ja maksis tulumaksu 69 587 eurot 2021. aastal dividende ei jaotatud.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 138 458 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne tulenevalt pikaajalise pangalaenu lühiajalisest osast. Pangalaenu tagatiseks olev kinnisvarainvesteering on tugeva üüri rahavooga ning võlateeninduse kattekordajaga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2023. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 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 SPV3 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV3 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust 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 arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et 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 arvamus. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

Anna Belaja

Vandeaudiitor, litsents nr 723

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 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)	6 834 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 758
Kokku	7 079 206
Jaotamine	
Dividendideks	320 000
Kokku	320 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 834 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 758
Kokku	7 079 206
Jaotamine	
Dividendideks	320 000
Kokku	320 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1125350	99.97%	Jah

Sidevahendid

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