

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV17 OÜ

registrikood: 12659537

tänav a nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN SPV17 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Betooni tn 1A ja Betooni tn 6 asuvate lao- ja hoonekomplekside haldamise ja üürileandmisega.

EFTEN SPV17 OÜ 2023. aasta müügitulu oli 1 551 323 (2022: 1 481 257) eurot ning puhaskasumiks kujunes 141 464 (2022: 1 582 041) eurot, sh kahjum kinnisvara ümberhindlusest õiglasesse väärtusesse oli -673 879 (2022: kasum 686 298) eurot.

2023. aastal investeeriti laopinna laiendusse 1 043 879 (2022: 33 676) eurot.

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

EFTEN SPV17 OÜ jätkab 2024. aastal hoonekompleksi haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finatssuhtarvud:		
	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,13	2,21
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,54	0,57
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1,19	1,38
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0,09	1,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	255 180	925 720	2
Finantsinvesteeringud	400 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	95 848	7 452	4
Kokku käibevarad	751 028	933 172	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	18 760 000	18 390 000	5
Kokku põhivarad	18 760 000	18 390 000	
Kokku varad	19 511 028	19 323 172	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	407 841	369 535	6
Võlad ja ettemaksed	255 180	52 489	7
Kokku lühiajalised kohustised	663 021	422 024	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 006 800	7 617 375	6
Võlad ja ettemaksed	235 885	228 914	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 242 685	7 846 289	
Kokku kohustised	8 905 706	8 268 313	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 500	1 502 500	10
Ülekurss	4 500 000	4 500 000	
Kohustuslik reservkapital	82 495	82 495	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 378 864	3 387 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 463	1 582 041	
Kokku omakapital	10 605 322	11 054 859	
Kokku kohustised ja omakapital	19 511 028	19 323 172	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 551 323	1 481 257	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-68 499	-61 196	12
Brutokasum (-kahjum)	1 482 824	1 420 061	
Turustuskulud	0	-1 076	
Üldhalduskulud	-142 888	-262 750	13
Muud äritulud	0	686 871	14
Muud ärikulud	-673 879	0	15
Ärikasum (kahjum)	666 057	1 843 106	
Intressitulud	5 226	73	
Intressikulud	-427 448	-181 208	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	243 835	1 661 971	
Tulumaks	-102 372	-79 930	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 463	1 582 041	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	666 057	1 843 106	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	673 879	-686 298	5,14,15
Kokku korrigeerimised	673 879	-686 298	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-88 227	10 508	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	207 979	140 730	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 459 688	1 308 046	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 043 879	-33 676	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-800 000	0	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	400 000	0	3
Laekunud intressid	5 057	62	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 438 822	-33 614	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	805 000	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-378 066	-372 000	6
Makstud intressid	-424 968	-186 304	16
Makstud dividendid	-591 000	-491 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-102 372	-79 930	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-691 406	-1 129 234	
Kokku rahavood	-670 540	145 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	925 720	780 522	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-670 540	145 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	255 180	925 720	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	1 502 500	4 500 000	82 495	3 878 823	9 963 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 582 041	1 582 041
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-491 000	-491 000
31.12.2022	1 502 500	4 500 000	82 495	4 969 864	11 054 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	141 463	141 463
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-591 000	-591 000
31.12.2023	1 502 500	4 500 000	82 495	4 520 327	10 605 322

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisas nr. 9, 10 ja 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV17 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Üle 3-kuulised deposiidid kajastatakse finantsinvesteeringutena.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse üle 3-kuulisi deposiite, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse deposiite, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale aruande tähtpäeva.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	255 180	925 720
Kokku raha	255 180	925 720

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
Soetamine	400 000	400 000
31.12.2023	400 000	400 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	400 000	400 000

Seisuga 31.12.2023.a on ettevõttele tähtajaline hoius tähtajaga 05.04.2024.a summas 400 000, intressiga 4,5% aastas (31.12.2022: 0).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	94 520	94 520	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	371	371	8
Muud nõuded	957	957	
Intressinõuded	239	239	
Viitlaekumised	718	718	
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 848	95 848	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 633	6 633	
Muud nõuded	70	70	
Intressinõuded	70	70	
Ettemaksed	749	749	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 452	7 452	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	17 670 026
Ostud ja parendused	33 676
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	686 298
31.12.2022	18 390 000
Ostud ja parendused	1 043 879
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-673 879
31.12.2023	18 760 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 517 882	1 478 663
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-68 499	-61 196

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors).

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 1,5%-2,2% (2022: 0,1%-2,9%)

Diskontomäär 8,1%-8,9% (2022: 8,2%-8,4%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,1% - 8,0% (2022: 6,9-7,6%)

Vt. ka lisa 5,11,12,14 ja 15.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	8 414 641	407 841	8 006 800	0	1,95 + 6 kuu EURIBOR	EUR	28.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	8 414 641	407 841	8 006 800	0			
Laenukohustised kokku	8 414 641	407 841	8 006 800	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	7 986 910	369 535	7 617 375	0	6 kuu EURIBOR + 1,95%	EUR	28.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	7 986 910	369 535	7 617 375	0			
Laenukohustised kokku	7 986 910	369 535	7 617 375	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	18 760 000	18 390 000
Kokku	18 760 000	18 390 000

Vt lisa 16.

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele aadressil Betooni tn 1A ja Betooni tn 6, Tallinn (vt lisa 4).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasusid kokku summas 10 292 (2022.a 11 090) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	232 141	232 141	0	0	
Muud võlad	6 844	6 844	0	0	
Intressivõlad	6 844	6 844	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	32 818	16 195	16 623	0	
Edukustasu kohustus	219 262	0	0	219 262	18
Kokku võlad ja ettemaksed	491 065	255 180	16 623	219 262	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37	37	0	0	
Maksuvõlad	24 326	24 326	0	0	8
Muud võlad	5 161	5 161	0	0	
Intressivõlad	5 161	5 161	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	32 617	22 965	9 652	0	
Edukustasu kohustus	219 262	0	0	219 262	13,18
Kokku võlad ja ettemaksed	281 403	52 489	9 652	219 262	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%. Alates 01.01.2022.a edukustasu ümberarvestust ei toimu.

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	371	24 326
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	371	24 326

Vt lisa 3 ja 6.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 616 262	3 975 891
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	904 065	993 973
Kokku tingimuslikud kohustised	4 520 327	4 969 864

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	1 502 500	1 502 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 551 323	1 481 257	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 551 323	1 481 257	
Kokku müügitulu	1 551 323	1 481 257	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 517 882	1 478 663	5
Muu haldustegevuse tulu	33 441	2 594	
Kokku müügitulu	1 551 323	1 481 257	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-40 042	-34 108	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 958	-19 958	
Kindlustuskulud	-8 499	-7 130	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-68 499	-61 196	5

Allvõtutööd:

- ruumide ja seadmete remondi- ja hoolduskulud 29 709 (2022: 21 907) eurot
- parenduskulud 1 655 (2022: 12 201) eurot
- vakantsete pindade kommunaalkulud 8 678 (2022: 0) eurot

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-598	-466	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	-137 260	6.17
Muud	-22 290	-5 024	
Juhtimisteenus	-120 000	-120 000	18
Kokku üldhalduskulud	-142 888	-262 750	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Aruandeaastal arvestati edukustasu kohustust 0 eurot (2022.aastal 137 260 eurot).

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	686 298	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	525	
Muud	0	48	
Kokku muud äritulud	0	686 871	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	673 879	0	5
Kokku muud ärikulud	673 879	0	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-427 448	-181 208
Kokku intressikulud	-427 448	-181 208

Vt lisa 6.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	591 000	-102 372	491 000	-79 930
Eesti	591 000	-102 372	491 000	-79 930
Kokku	591 000	-102 372	491 000	-79 930

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Real Estate Fund AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219 262	219 262	7
Kokku võlad ja ettemaksed	219 262	219 262	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	137 543	1 076
Kokku ostetud	137 543	121 076

Kohustised 31.12.2023.a jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 219 262 (2022: 219 262 eurot)(vt. lisa 7).

Eften Kinnisvarafond AS osutas ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 13).

Seotud osapoolelt on ostetud üürilepingute vahendusteenust, juhtimisteenust, konsultatsiooniteenust ja raamatupidamisteenust.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2022. ja 2023. aastal puudusid.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2022. ja 2023. aastal tasusid ei makstud. Samuti puuduvad seisuga 31.12.2022.a ja 31.12.2023.a juhatuse liikmetega seotud tingimuslikud kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	16.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV17 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV17 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada 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 arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV17 OÜ (registrikood: 12659537) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	16.02.2024
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	16.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 378 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 463
Kokku	4 520 327
Jaotamine	
Dividendideks	292 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 228 327
Kokku	4 520 327

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 378 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 463
Kokku	4 520 327
Jaotamine	
Dividendideks	292 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 228 327
Kokku	4 520 327

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1551323	100.00%	Jah

Sidevahendid

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