

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV6 OÜ

registrikood: 12208705

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Eften SPV6 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 102c/Jalgpalli tn 1 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV6 OÜ 2023. aasta müügitulu oli 1 035 960 (2022. aastal 1 220 678) eurot ning kahjumiks kujunes -2 815 460 (2022. aastal kasum 878 705) eurot, millest 3 182 453 eurot moodustas kahjum (2022. aastal kasum 12 753 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärsed 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 jookul järk-järgult ilmneda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

Eften SPV6 OÜ jätkab 2024. aastal büroohoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita. Juhatuse liikmetele 2023.-2022. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,28	0,12
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,41	0,52
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,78	1,20
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-2,72	0,72
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,18	0,05
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,07
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,39	0,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	362 918	900 365	2
Nõuded ja ettemaksed	44 512	11 267	3
Kokku käibevarad	407 430	911 632	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 190 000	16 200 000	5
Kokku põhivarad	13 190 000	16 200 000	
Kokku varad	13 597 430	17 111 632	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	217 646	7 400 028	6
Võlad ja ettemaksed	99 950	46 767	7
Kokku lühiajalised kohustised	317 596	7 446 795	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 946 825	0	6
Võlad ja ettemaksed	742 931	748 299	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 689 756	748 299	
Kokku kohustised	8 007 352	8 195 094	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Ülekurss	1 710 511	1 710 511	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 692 077	6 324 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 815 460	878 705	
Kokku omakapital	5 590 078	8 916 538	
Kokku kohustised ja omakapital	13 597 430	17 111 632	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 035 960	1 220 678	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-162 739	-98 126	12
Brutokasum (-kahjum)	873 221	1 122 552	
Turustuskulud	-4 642	-918	13
Üldhalduskulud	-53 942	-41 121	14
Muud äritulud	0	14 659	11
Muud ärikulud	-3 182 503	0	15
Ärikasum (kahjum)	-2 367 866	1 095 172	
Intressitulud	7 794	0	
Intressikulud	-361 969	-191 530	16
Muud finantstulud ja -kulud	0	36 272	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 722 041	939 914	
Tulumaks	-93 419	-61 209	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 815 460	878 705	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 367 866	1 095 172	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	3 182 453	-12 753	5,11,15
Kokku korrigeerimised	3 182 453	-12 753	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 512	768	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	47 348	-2 954	7
Kokku rahavood äritegevusest	828 423	1 080 233	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-172 453	-27 247	5
Laekunud intressid	7 794	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-164 659	-27 247	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-234 016	-255 232	
Makstud intressid	-362 776	-188 586	
Makstud dividendid	-511 000	-376 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-93 419	-61 209	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 201 211	-881 027	
Kokku rahavood	-537 447	171 959	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	900 365	728 406	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-537 447	171 959	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	362 918	900 365	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	1 710 511	350	6 700 372	8 413 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	878 705	878 705
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-376 000	-376 000
31.12.2022	2 600	1 710 511	350	7 203 077	8 916 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 815 460	-2 815 460
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-511 000	-511 000
31.12.2023	2 600	1 710 511	350	3 876 617	5 590 078

Täiendav informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV6 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.

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 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.

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 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

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada

dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	0	900 365
Üleöödeposiidid	362 918	0
Kokku raha	362 918	900 365

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 270	44 270
Ettemaksed	242	242
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 512	44 512
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	11 267	11 267
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 267	11 267

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 497	20 077
Erisoodustuse tulumaks	10	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 507	20 077

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	16 160 000
Ostud ja parendused	27 247
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 753
31.12.2022	16 200 000
Ostud ja parendused	172 453
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 182 453
31.12.2023	13 190 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 035 960	1 220 678
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-162 739	-98 126

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

Renditulu kasv 1,4% - 7,3% (2022: 1,1% - 1,4%%)

Diskontomäär 9,1% (2022: 7,8%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,8% (2022: 7,0%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11, 12 ja 15.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	7 164 471	217 646	6 946 825	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	7 164 471	217 646	6 946 825	0			
Laenukohustised kokku	7 164 471	217 646	6 946 825	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	7 400 028	7 400 028	0	0	1,7%+1k Euribor	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	7 400 028	7 400 028	0	0			
Laenukohustised kokku	7 400 028	7 400 028	0	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.102c/Jalgpalli tn 1, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 3 242 (2022: 1 701) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Vt. ka lisa 16.

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	54 992	54 992	0	0	
Maksuvõlad	11 507	11 507	0	0	4
Muud võlad	2 920	2 920	0	0	
Intressivõlad	2 208	2 208	0	0	
Muud viitvõlad	712	712	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	42 988	30 531	12 457	0	
Edukustasu kohustus	730 474	0	0	730 474	18
Kokku võlad ja ettemaksed	842 881	99 950	12 457	730 474	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40	40	0	0	
Maksuvõlad	20 077	20 077	0	0	4
Muud võlad	6 974	6 974	0	0	
Intressivõlad	1 474	1 474	0	0	
Muud viitvõlad	5 500	5 500	0	0	
Saadud ettemaksed	267	267	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	37 234	19 409	17 825	0	
Edukustasu kohustus	730 474	0	0	730 474	18
Kokku võlad ja ettemaksed	795 066	46 767	17 825	730 474	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Kuni 30.11.2022 arvutati edukustasu vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Alates 01.12.2022 edukustasu ümberarvutus ei toimu. Edukustasu makstakse välja kinnisvarainvesteeringu müügil.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 101 294	5 762 462
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	775 323	1 440 615
Kokku tingimuslikud kohustised	3 876 617	7 203 077

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 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 035 960	1 220 678	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 035 960	1 220 678	
Kokku müügitulu	1 035 960	1 220 678	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 035 960	1 220 678	
Kokku müügitulu	1 035 960	1 220 678	5

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	12 753	5
Muud	0	1 906	
Kokku muud äritulud	0	14 659	

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-154 692	-90 537	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 181	-5 181	
Kindlustuskulud	-2 866	-2 408	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-162 739	-98 126	5

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Vahendustasud	-4 642	-918	18
Kokku turustuskulud	-4 642	-918	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-636	-524	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	-2 551	
Muud	-19 046	-3 786	
Juhtimisteenus	-34 260	-34 260	18
Kokku üldhalduskulud	-53 942	-41 121	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 182 453	0	5
Muud	-50	0	
Kokku muud ärikulud	-3 182 503	0	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-361 969	-191 530
Kokku intressikulud	-361 969	-191 530

Vt. ka lisa 6.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	511 000	-93 419	376 000	-61 209
Eesti	511 000	-93 419	376 000	-61 209
Kokku	511 000	-93 419	376 000	-61 209

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eften Real Estate Fund AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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	730 474	730 474	7
Kokku võlad ja ettemaksed	730 474	730 474	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	34 260
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 558	918
Kokku ostetud	54 558	35 178

Kohustised 31.12.2022 ja 31.12.2023 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 730 474 (vt. lisa 7).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2022. ja 20231. 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 ning ei olnud juhatuse liikmetega seotud tingimuslikke kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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 SPV6 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV6 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 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 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 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 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 järelدame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infore, 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 SPV6 OÜ (registrikood: 12208705) 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)	6 692 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 815 460
Kokku	3 876 617
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 876 617
Kokku	3 876 617

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 692 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 815 460
Kokku	3 876 617
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 876 617
Kokku	3 876 617

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1035960	100.00%	Jah

Sidevahendid

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