

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 16 Laenukohustised	16
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 19 Osakapital	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2023. aastal oli 3 233 672 eurot (2022: 3 138 907 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 1 305 678 eurot (2022: 2 516 478 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

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

Sõjategevusega seotud risk

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

2024. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV7 OÜ-s oli 2023. aastal kolm palgalist töötajat (2022. aastal: kaks palgalist töötajat) ning neile arvestati tasu koos maksudega 113 578 eurot (2022: 60 033 eurot). Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	3,90	5,51
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,40	0,80
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,06	0,11

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 233 672	3 138 907	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-182 367	-202 842	3, 15
Brutokasum (-kahjum)	3 051 305	2 936 065	
Turustuskulud	-79 656	-117 389	4
Üldhalduskulud	-337 991	-375 361	5
Muud äritulud	8 299	664 432	7
Muud ärikulud	-200 207	-6	8
Ärikasum (kahjum)	2 441 750	3 107 741	
Intressikulud	-830 181	-461 139	9
Muud finantstulud ja -kulud	22 353	106 992	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 633 922	2 753 594	
Tulumaks	-328 244	-237 116	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678	2 516 478	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 305 678	2 516 478	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	415 801	2 526 569	11
Finantsinvesteeringud	1 650 000	0	12
Nõuded ja ettemaksed	297 666	205 916	13
Varud	0	1 000	
Kokku käibevarad	2 363 467	2 733 485	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	36 810 000	36 970 000	15
Materiaalsed põhivarad	36 626	47 429	
Immateriaalsed põhivarad	0	577	
Kokku põhivarad	36 846 626	37 018 006	
Kokku varad	39 210 093	39 751 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	351 453	351 475	16
Võlad ja ettemaksed	254 233	144 266	17
Kokku lühiajalised kohustised	605 686	495 741	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 864 452	15 215 985	16
Võlad ja ettemaksed	1 157 027	1 131 515	17
Kokku pikaajalised kohustised	16 021 479	16 347 500	
Kokku kohustised	16 627 165	16 843 241	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	19
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	19
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 524 450	12 638 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678	2 516 478	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	22 582 928	22 908 250	
Kokku omakapital	22 582 928	22 908 250	
Kokku kohustised ja omakapital	39 210 093	39 751 491	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 441 750	3 107 741	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 123	21 786	3,5
Muud korrigeerimised	200 083	-653 299	7,8,15
Kokku korrigeerimised	220 206	-631 513	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-91 050	-5 682	13
Varude muutus	1 000	-1 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	128 751	71 546	17
Kokku rahavood äritegevusest	2 700 657	2 541 092	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 742	-7 132	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-40 083	-66 701	15
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 650 000	0	12
Laekunud intressid	21 654	230	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 677 171	-73 603	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	16
Makstud intressid	-817 134	-483 056	9,17
Makstud dividendid	-1 631 000	-1 284 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-328 244	-237 117	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 134 254	-2 362 049	
Kokku rahavood	-2 110 768	105 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 526 569	2 421 129	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 110 768	105 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	415 801	2 526 569	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 516 478	2 516 478
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 284 000	-1 284 000
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 305 678	1 305 678
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 631 000	-1 631 000
31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19, lisas 20 ja lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 14.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Aktsiad ja osad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta ja väärtpaberid, mida hoitakse lunastustähtajani, mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 24) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

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 kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset 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 ja immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 10-50 aastat
- masinad ja seadmed 5-20 aastat
- transpordivahendid 4-10 aastat
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 3-5 aastat
- maad ei amortiseerita
- Muu immateriaalne põhivara 20-40%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 500 eurot.

Varade väärtuse langus

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

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**Eraldised**

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

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

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

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

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

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

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 233 672	3 138 907	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 233 672	3 138 907	
Kokku müügitulu	3 233 672	3 138 907	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 089 073	2 930 994	15
Muu haldustegevuse tulu	144 599	207 913	
Kokku müügitulu	3 233 672	3 138 907	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 817	-11 817	
Amortisatsioonikulu	-16 908	-19 083	
Vara kindlustus	-11 404	-9 789	
Üüripindade remont ja hooldus	-105 850	-75 214	
Muud haldustegevuse kulud	-36 388	-86 939	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-182 367	-202 842	15

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üürilepingute vahendustasud	-3 577	0
Muud turustuskulud	-76 079	-117 389
Kokku turustuskulud	-79 656	-117 389

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-13 587	-11 028	
Tööjõukulud	-113 578	-60 033	6
Amortisatsioonikulu	-3 215	-2 703	
Muud	-4 254	-774	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-49 085	-15 891	
Valitsemistasu	-154 272	-154 272	22
Edukustasu muutus	0	-130 660	22
Kokku üldhalduskulud	-337 991	-375 361	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-84 882	-44 718	
Sotsiaalmaksud	-28 696	-15 112	
Haigushüvitised	0	-203	
Kokku tööjõukulud	-113 578	-60 033	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	653 299	15
Trahvid, viivised ja hüvitised	512	11 133	
Muud	7 787	0	
Kokku muud äritulud	8 299	664 432	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-200 083	0	15
Trahvid, viivised ja hüvitised	-40	-5	
Muud	-84	-1	
Kokku muud ärikulud	-200 207	-6	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-830 181	-461 139	16
Kokku intressikulud	-830 181	-461 139	

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	22 353	308
Muud finantstulud ja -kulud	0	106 684
Kokku muud finantstulud ja -kulud	22 353	106 992

Muud finantstulud või -kulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum.

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	415 801	2 526 569
Kokku raha	415 801	2 526 569

Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	0	0
Soetamine	1 650 000	1 650 000
31.12.2023	1 650 000	1 650 000

EFTEN SPV7 OÜ on sõlminud tähtajalise hoiuse summale 1 650 000 eurot tähtajaga 05.04.2024. Hoius teenib intressi 4,5% aastas.

Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	276 362	276 362
Ettemaksed	9 057	9 057
Viitlaekumised	12 247	12 247
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 666	297 666
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	187 378	187 378
Ettemaksed	16 809	16 809
Viitlaekumised	1 729	1 729
Kokku nõuded ja ettemaksed	205 916	205 916

Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

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

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2023 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 24) 9 016 144 eurot (31.12.2022: 9 498 236 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	36 250 000
Ostud ja parendused	66 701
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	653 299
31.12.2022	36 970 000
Ostud ja parendused	40 083
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 083
31.12.2023	36 810 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpotek. (vt. lisa 16)

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,9% ja 8,3% (2022: 8,5% ja 7,8%), kapitalisatsioonimäära 7,5% ja 6,8% (2022: 7,3% ja 6,5%) ning üüritulu kasvu 0,9% kuni 2,5% (2022: -1,6% kuni 4,65%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2023. aastal renditulu 3 089 073 eurot (2022: 2 930 994 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2023. aastal -182 367 eurot (2022: -202 842 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 215 905	351 453	14 864 452	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	15 215 905	351 453	14 864 452	0			
Laenukohustised kokku	15 215 905	351 453	14 864 452	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 567 460	351 475	15 215 985	0	6 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	15 567 460	351 475	15 215 985	0			
Laenukohustised kokku	15 567 460	351 475	15 215 985	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 15)

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 23 550 eurot (31.12.2022: 29 871 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile (vt. lisa 9).

Lisa 17 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	125 339	125 339	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 410	13 410	0	0	
Maksuvõlad	61 089	61 089	0	0	18
Muud võlad	1 498	1 498	0	0	
Üürnike tagatisrahad	184 206	40 037	135 117	9 052	
Edukustasu kohustus	1 012 858	0	0	1 012 858	22
Intressivõlad	12 860	12 860	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 411 260	254 233	135 117	1 021 910	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 792	7 792	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 727	6 727	0	0	
Maksuvõlad	51 853	51 853	0	0	18
Muud võlad	1 050	1 050	0	0	
Üürnike tagatisrahad	189 366	70 709	91 853	26 804	
Edukustasu kohustus	1 012 858	0	0	1 012 858	22
Intressivõlad	6 135	6 135	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 275 781	144 266	91 853	1 039 662	

Kontsernil lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

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 ümberarvutust ei toimu. Edukustasu makstakse välja kinnisvarainvesteeringu müügil.

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	48 045	45 182
Üksikisiku tulumaks	3 966	1 849
Erisoodustuse tulumaks	93	0
Sotsiaalmaks	7 956	4 266
Kohustuslik kogumispension	525	235
Töötuskindlustusmaksed	504	321
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	61 089	51 853

(vt. lisa 17)

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2023 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2022: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

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

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 631 000	199 651	1 284 000	237 116
Eesti	1 631 000	199 651	1 284 000	237 116
Kokku	1 631 000	199 651	1 284 000	237 116

2023. aastal maksti kokku välja dividende 1 631 000 eurot (2022: 1 284 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 199 651 eurot (2022: 237 116 eurot).

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 864 102	12 124 360
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 966 026	3 031 090
Kokku tingimuslikud kohustised	14 830 128	15 155 450

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

Teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud nõudeid ega pretensioone, mis võiksid kaasa tuua kohtuvaidluse.

2023. aastal lõppes kohtuvaidlus osaühinguga Rest Art Group (tsiviilasi nr 2-21-4496). Menetluse käigus nõudis EFTEN SPV7 OÜ vastaspoolelt menetluskulude tagatist, millega kohus nõustus ning kohtu kontrol olevast menetluskulude tagatise (7787,50 eurot) arvel rahuldati osaliselt EFTEN SPV7 OÜ menetluskulude nõue. Ülejäänud 3059 euro osas esitas EFTEN SPV7 OÜ täitmisavalduse kohtutäitur Elin Vilippusele.

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 22 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			
Emaettevõtja	1 012 858	1 012 858	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 012 858	1 012 858	

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2023. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 154 272 eurot (2022: 154 272 eurot). (vt. lisa 5)

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

Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Juhatuse liikmetega seotud tingimuslikud kohustised puudusid 2023. ja 2022. aastal.

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 747 845	1 689 320
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-104 462	-139 519
Brutokasum (-kahjum)	1 643 383	1 549 801
Turustuskulud	-79 656	-117 389
Üldhalduskulud	-334 170	-17 675
Muud äritulud	398 216	11 133
Muud ärikulud	-123	-1 123 682
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 627 650	302 188
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-482 093	1 729 358
Intressitulud	458 952	446 271
Intressikulud	-830 180	-461 139
Muud finantstulud ja -kulud	731 000	648 684
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 505 329	2 665 362
Tulumaks	-199 651	-148 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678	2 516 478

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	246 851	1 612 513
Finantsinvesteeringud	800 000	0
Nõuded ja ettemaksed	148 118	11 060 457
Varud	0	1 000
Kokku käibevarad	1 194 969	12 673 970
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 016 144	9 498 236
Nõuded ja ettemaksed	11 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	16 410 000	15 980 000
Materiaalsed põhivarad	36 626	47 429
Immateriaalsed põhivarad	0	577
Kokku põhivarad	36 462 770	25 526 242
Kokku varad	37 657 739	38 200 212
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	351 453	351 475
Võlad ja ettemaksed	227 405	118 513
Kokku lühiajalised kohustised	578 858	469 988
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	14 864 452	15 215 985
Võlad ja ettemaksed	-368 499	-394 011
Kokku pikaajalised kohustised	14 495 953	14 821 974
Kokku kohustised	15 074 811	15 291 962
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 524 450	12 638 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678	2 516 478
Kokku omakapital	22 582 928	22 908 250
Kokku kohustised ja omakapital	37 657 739	38 200 212

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 627 650	302 188
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 123	20 939
Muud korrigeerimised	-389 917	1 123 676
Kokku korrigeerimised	-369 794	1 144 615
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-87 355	-3
Varude muutus	1 000	-1 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	127 677	-230 155
Kokku rahavood äritegevusest	1 299 178	1 215 645
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 742	-7 132
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-40 083	-53 676
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-800 000	0
Laekunud intressid	458 646	446 262
Laekunud dividendid	731 000	542 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	340 821	927 454
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-817 134	-483 056
Makstud dividendid	-1 631 000	-1 284 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-199 651	-148 884
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 005 661	-2 273 816
Kokku rahavood	-1 365 662	-130 717
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 612 513	1 743 230
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 365 662	-130 717
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	246 851	1 612 513

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 900	7 749 600	300	13 922 972	21 675 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 516 478	2 516 478
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 284 000	-1 284 000
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-9 498 236	-9 498 236
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	9 498 236	9 498 236
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 305 678	1 305 678
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 631 000	-1 631 000
31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-9 016 144	-9 016 144
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	9 016 144	9 016 144
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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 SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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 Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	13 524 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678
Kokku	14 830 128
Jaotamine	
Dividendideks	1 372 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 458 128
Kokku	14 830 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 524 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 305 678
Kokku	14 830 128
Jaotamine	
Dividendideks	1 372 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 458 128
Kokku	14 830 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1747845	100.00%	Jah

Sidevahendid

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