

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV12 OÜ

registrikood: 12486048

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV12 OÜ müügitulu 2023. aastal oli 2 164 640 eurot (2022: 2 068 657 eurot) ja puhaskasum oli 1 174 360 eurot (2022: 1 859 428 eurot).

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kuuluvad EFTEN SPV12 OÜ'le kinnisvarainvesteeringud aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn.

Sõjategevusega seotud risk

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

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

EFTEN SPV12 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu 2023. ja 2022. aastatel ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	2,44	0,18
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,54	0,9
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,07	0,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 164 640	2 068 657	2,10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 596	-44 946	3,10
Brutokasum (-kahjum)	2 116 044	2 023 711	
Üldhalduskulud	-63 821	-131 529	4
Muud äritulud	0	365 200	5,10
Muud ärikulud	-154 812	0	6,10
Ärikasum (kahjum)	1 897 411	2 257 382	
Intressitulud	23 626	143	
Intressikulud	-618 561	-270 795	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 302 476	1 986 730	
Tulumaks	-128 116	-127 302	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 174 360	1 859 428	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 351 935	1 436 509	8
Nõuded ja ettemaksed	609	933 932	9
Kokku käibevarad	1 352 544	2 370 441	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	933 418	0	9
Kinnisvarainvesteeringud	27 090 000	27 150 000	10
Kokku põhivarad	28 023 418	27 150 000	
Kokku varad	29 375 962	29 520 441	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 864	12 912 448	11
Võlad ja ettemaksed	49 291	21 525	12
Kokku lühiajalised kohustised	554 155	12 933 973	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 847 979	0	11
Võlad ja ettemaksed	980 722	980 722	12
Kokku pikaajalised kohustised	12 828 701	980 722	
Kokku kohustised	13 382 856	13 914 695	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 400	3 400	13
Ülekurss	2 826 100	2 826 100	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 988 896	10 916 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 174 360	1 859 428	
Kokku omakapital	15 993 106	15 605 746	
Kokku kohustised ja omakapital	29 375 962	29 520 441	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 897 411	2 257 382	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	154 812	-365 200	5,6,10
Kokku korrigeerimised	154 812	-365 200	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-95	-24	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	23 672	47 393	12
Kokku rahavood äritegevusest	2 075 800	1 939 551	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-94 812	-114 800	10
Laekunud intressid	23 626	143	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-71 186	-114 657	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-555 625	-624 888	11
Makstud intressid	-618 447	-263 222	7,11
Makstud dividendid	-787 000	-782 000	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-128 116	-127 302	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 089 188	-1 797 412	
Kokku rahavood	-84 574	27 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 436 509	1 409 027	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 574	27 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 351 935	1 436 509	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 400	2 826 100	350	11 698 468	14 528 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 859 428	1 859 428
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-782 000	-782 000
31.12.2022	3 400	2 826 100	350	12 775 896	15 605 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 174 360	1 174 360
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-787 000	-787 000
31.12.2023	3 400	2 826 100	350	13 163 256	15 993 106

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 13 ja lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV12 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

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

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

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. 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	2 164 640	2 068 657	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 164 640	2 068 657	
Kokku müügitulu	2 164 640	2 068 657	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 164 640	2 068 657	10
Kokku müügitulu	2 164 640	2 068 657	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 616	-36 616	
Vara kindlustus	-7 213	-6 139	
Muud haldustegevuse kulud	-4 767	-2 191	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 596	-44 946	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-410	-277	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-6 819	-4 718	
Valitsemistasu	-56 592	-56 592	15
Edukustasu muutus	0	-69 942	12,15
Kokku üldhalduskulud	-63 821	-131 529	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	365 200	10
Kokku muud äritulud	0	365 200	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-154 812	0	10
Kokku muud ärikulud	-154 812	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-618 561	-270 795	11
Kokku intressikulud	-618 561	-270 795	

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	0	1 436 509
Üleöödeposiit	1 351 935	0
Kokku raha	1 351 935	1 436 509

Üleöödeposiidi intressid jäid 2023. aastal vahemikku 2,90% - 3,71%.

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	933 418	0	933 418	15
Ettemaksed	609	609	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	934 027	609	933 418	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	933 418	933 418	0	15
Ettemaksed	514	514	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	933 932	933 932	0	

"Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud intressidenõue summas 933 418 eurot (31.12.2022: 933 419 eurot). 2019 aastal tagastati laenu nõuded kokku summas 5 915 000 eurot. Laenude alusvaluutaks oli euro (vt. lisa 15).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	26 670 000
Ostud ja parendused	114 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	365 200
31.12.2022	27 150 000
Ostud ja parendused	94 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-154 812
31.12.2023	27 090 000

31.12.2023 seisuga on ettevõttel kaks kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringud asuvad aadressidel Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn ja A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ). (vt. lisa 5 ja lisa 6)

Hinnangutes on kasutatud järgnevaid eeldusi:

Kuuli tn 10/Punane tn 73, Tallinn: diskontomäär 8,1% (2022: 8,2%), kapitalisatsioonimäär 7,1% (2022: 6,9%) ning 1,5%-st üüritulu tõusu

(2022: 1,5%st üüritulu tõusu).

A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn: diskontomäär 8,7% (2022: 8,2%), kapitalisatsioonimäär 7,5% (2022: 7,5%) ning üüritulu tõusu 1,5% (2022: 1,5%st üüritulu tõusu).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2023. aastal renditulu 2 164 640 eurot (2022: 2 068 657 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2023. aastal -48 596 eurot (2022: -44 946 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 11).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	12 352 843	504 864	11 847 979	0	1 kuu EURIBOR+1,6%	EUR	31.05.2028
Pikaajalised laenud kokku	12 352 843	504 864	11 847 979	0			
Laenukohustised kokku	12 352 843	504 864	11 847 979	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	12 912 448	12 912 448			1 kuu EURIBOR+1,69%	EUR	25.06.2023
Lühiajalised laenud kokku	12 912 448	12 912 448					
Laenukohustised kokku	12 912 448	12 912 448	0	0			

2023. aastal pangalaen pikendati tähtajani 31.05.2028. Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 287 eurot (31.12.22: 1 704 eurot) ja pikaajaline osa summas 4 397 eurot (31.12.22: summas 0 eurot). Lepingutasu on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile (vt. lisa 7)

Pangalaenu tagatiseks on kõik ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud (vt. lisa 10).

Lisa 12 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	38	38	0	0	
Käibemaksuvõlg	36 120	36 120	0	0	
Intressivõlad	13 133	13 133	0	0	
Edukustasu kohustus	980 722	0	0	980 722	4,15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 030 013	49 291	0	980 722	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25	25	0	0	
Käibemaksuvõlg	12 460	12 460	0	0	
Intressivõlad	9 040	9 040	0	0	
Edukustasu kohustus	980 722	0	0	980 722	4,15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 002 247	21 525	0	980 722	

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 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 400	3 400
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV12 OÜ osakapital koosneb 31.12.2023 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 400 eurot (31.12.2022: 3 400 eurot).

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

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	787 000	128 116	782 000	127 302
Eesti	787 000	128 116	782 000	127 302
Kokku	787 000	128 116	782 000	127 302

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Real Estate Fund AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	933 418	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	933 418	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	933 418	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	933 418	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	980 722	980 722	12
Kokku võlad ja ettemaksed	980 722	980 722	

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Kokku ostetud	56 592	56 592	4

Emaettevõttele antud laenud kandsid intressi 3%-4% aastas. Laenud olid tagatiseta ning laenude tähtaeg oli 2019. aastal (vt. lisa 9). Laenude alusvaluuta oli euro. 2019. aastal tagastati laenud täissummas tasaarvelduskokkuleppe alusel. Intresside tasumise tähtaeg on 31.12.2025

EFTEN SPV12 OÜ ostis seotud osapoolelt 2023. aastal valitsemisteenust 56 592 euro eest (2022: 56 592 euro eest) (vt. lisa 4).

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 kohustused 2023. ja 2022. aastal puudusid.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 530 605	10 220 717
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 632 651	2 555 179
Kokku tingimuslikud kohustised	13 163 256	12 775 896

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 on 13 163 256 eurot (31.12.2022: 12 775 896 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2023 on 2 632 651 eurot (31.12.2022: 2 555 179 eurot). Seega on seisuga 31.12.2023 võimalik dividendidena välja maksta 10 530 605 eurot (31.12.2022: 10 220 717 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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 SPV12 OÜ osanikule

Arvamus

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

- kasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- 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 garantii, 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 jäeldame, 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 jäeldused 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 SPV12 OÜ (registrikood: 12486048) 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)	11 988 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 174 360
Kokku	13 163 256
Jaotamine	
Dividendideks	865 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 298 256
Kokku	13 163 256

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 988 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 174 360
Kokku	13 163 256
Jaotamine	
Dividendideks	865 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 298 256
Kokku	13 163 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2164640	100.00%	Jah

Sidevahendid

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