

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV2 OÜ

registrikood: 11936816

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

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 Tulumaks	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 14 Laenukohustised	13
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 17 Osakapital	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

EfTEN SPV2 OÜ on 100% EfTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ettevõtte omab ärihoonet A.Lauteri 5, Tallinn, mis on välja üüritud büroohoonena. 2023. aastal teeniti renditulu 404 322 (2022: 425 996) eurot.

EfTEN SPV2 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

2024. aastal jätkab EfTEN SPV2 OÜ hoone välja üürimist.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2023	2022
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,18	0,12

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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	404 322	425 996	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 098	-60 871	3
Brutokasum (-kahjum)	363 224	365 125	
Turustuskulud	-650	0	
Üldhalduskulud	-35 833	-62 127	4
Muud äritulud	685	214 134	5
Muud ärikulud	-782 419	-992	6
Ärikasum (kahjum)	-454 993	516 140	
Intressitulud	1 392	26	
Intressikulud	-98 064	-42 267	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-551 665	473 899	
Tulumaks	-36 302	-43 686	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-587 967	430 213	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 875	322 615	9
Finantsinvesteeringud	100 000	0	10
Nõuded ja ettemaksed	24 135	5 362	11
Kokku käibevarad	277 010	327 977	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 100 000	5 850 000	12
Materiaalsed põhivarad	25 989	0	13
Kokku põhivarad	5 125 989	5 850 000	
Kokku varad	5 402 999	6 177 977	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	57 840	18 706	15
Kokku lühiajalised kohustised	57 840	18 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 926 649	1 925 659	14
Võlad ja ettemaksed	486 675	490 810	15
Kokku pikaajalised kohustised	2 413 324	2 416 469	
Kokku kohustised	2 471 164	2 435 175	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	17
Ülekurss	593 650	593 650	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 923 652	2 716 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-587 967	430 213	
Kokku omakapital	2 931 835	3 742 802	
Kokku kohustised ja omakapital	5 402 999	6 177 977	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-454 993	516 140	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	781 492	-212 018	6
Kokku korrigeerimised	781 492	-212 018	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 784	109	11
Varude muutus	0	6 345	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	34 448	41 413	15
Kokku rahavood äritegevusest	342 163	351 989	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 989	0	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-31 492	-77 982	12
Laekunud intressid	1 403	36	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-100 000	0	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-156 078	-77 946	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-96 523	-40 768	
Makstud dividendid	-223 000	-262 000	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-36 302	-43 686	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-355 825	-346 454	
Kokku rahavood	-169 740	-72 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	322 615	395 026	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-169 740	-72 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	152 875	322 615	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	593 650	2 978 439	3 574 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	430 213	430 213
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-262 000	-262 000
31.12.2022	2 500	593 650	3 146 652	3 742 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-587 967	-587 967
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-223 000	-223 000
31.12.2023	2 500	593 650	2 335 685	2 931 835

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 8 ja 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV2 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 2.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Üle 3-kuulised deposiidid kajastatakse finantsinvesteeringutena.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse üle 3-kuulisi deposiite, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse deposiite, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale aruande tähtpäeva.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. 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, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	404 322	425 996	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	404 322	425 996	
Kokku müügitulu	404 322	425 996	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	403 622	425 996	12
Muud tulud	700	0	
Kokku müügitulu	404 322	425 996	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 117	-11 095	
Haldustegevuse kulud	-29 981	-49 776	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 098	-60 871	12

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-697	-555	
Juriidilne teenindus, konsultatsioonikulud	-19 222	-8 469	
Juhtimisteenus	-12 853	-12 852	18
Edukustasu muutus	0	-40 251	15
Provisjonid	-3 061	0	
Kokku üldhalduskulud	-35 833	-62 127	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	212 018	12
Trahhid, viivised ja hüvitised	417	995	
Muud	268	1 121	
Kokku muud äritulud	685	214 134	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-781 492	0	12
Muud	-927	-992	
Kokku muud ärikulud	-782 419	-992	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-98 064	-42 267	14
Kokku intressikulud	-98 064	-42 267	

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	223 000	36 302	262 000	43 686
Eesti	223 000	36 302	262 000	43 686
Kokku	223 000	36 302	262 000	43 686

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	152 875	322 615
Kokku raha	152 875	322 615

Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	0	0
Soetamine	100 000	100 000
31.12.2023	100 000	100 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	100 000	100 000

Seisuga 31.12.2023 on ettevõttel tähtajaline hoius tähtajaga 05.04.2024, intressiga 4,5% aastas (31.12.2022: 0).

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 054	22 054
Ostjatelt laekumata arved	18 993	18 993
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 061	3 061
Muud nõuded	15	15
Ettemaksed	2 066	2 066
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 135	24 135
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 090	2 090
Muud nõuded	26	26
Ettemaksed	3 246	3 246
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 362	5 362

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	5 560 000
Ostud ja parendused	77 982
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	212 018
31.12.2022	5 850 000
Ostud ja parendused	31 492
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-781 492
31.12.2023	5 100 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	403 622	425 996
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 098	-60 871

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

- järgmiste perioodide renditulu indekseeritakse ;
- diskontomäär 8,3% (2022: 7,8%);
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,5% (2022: 6,0%).

Täiendavat informatsiooni kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 2, 3, 5 ja 14.

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	25 989	25 989
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	25 989	25 989
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	25 989	25 989

Lisa 14 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	1 926 649	0	1 926 649	0	1,8%+3 kuu Euribor	EUR	13.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 926 649	0	1 926 649	0			
Laenukohustised kokku	1 926 649	0	1 926 649	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen	1 925 659	0	1 925 659	0	1,8%+3 kuu Euribor	EUR	13.06.2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 925 659	0	1 925 659	0			
Laenukohustised kokku	1 925 659	0	1 925 659	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 100 000	5 850 000
Kokku	5 100 000	5 850 000

Laenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteering A.Lauteri 5, Tallinn. Vaata lisa 7 ja 12.

Lisa 15 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	46 897	46 897	0	0	
Maksuvõlad	481	481	0	0	16
Muud võlad	1 542	1 542	0	0	
Edukustasu kohustis	468 975	0	468 975	0	
Rentnike tagatisrahad	26 620	8 920	17 700	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	544 515	57 840	486 675	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	116	116	0	0	
Maksuvõlad	7 221	7 221	0	0	16
Muud võlad	2 951	2 951	0	0	
Intressivõlad	991	991	0	0	
Muud viitvõlad	1 960	1 960	0	0	
Edukustasu kohustis	468 975	0	0	468 975	
Rentnike tagatisrahad	30 253	8 418	21 835	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	509 516	18 706	21 835	468 975	

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 ümberarvestust ei toimu. Edukustasu makstakse välja kinnisvarainvesteeringute müügil. Vaata lisa 4 ja 18.

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	481	7 221
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	481	7 221

Vaata ka lisa 15.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 2 335 685 eurot (31.12.2022: 3 146 652). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2023 summas 467 137 (31.12.2022: 629 330) eurot. Seega on seisuga 31.12.2023 võimalik dividendidena välja maksta 1 868 548 (31.12.2022: 2 517 322) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.		

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	468 975	468 975
Kokku võlad ja ettemaksed	468 975	468 975

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 685	44 379
Kokku müüdud	44 685	44 379

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	12 852	12 852
Kokku ostetud	12 852	12 852

Edukustasu kohustise muutust 2023.aastal ei arvestatud (2022: kulu 40 251 eurot).

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

Juhatusel liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud ja tingimuslikke kohustusi pole seotud.

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

Täiendav info seotud osapoolte kohta on lisas 4 ja 14.

Müügitulul seotud osapooltele on 2023. ja 2022 aastal kajastatud renditulul.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 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 SPV2 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV2 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;
- bilanssi 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 vandepädeva auditi 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 teadmisega 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.

Vandepädeva auditi 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 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 Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 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)	2 923 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-587 967
Kokku	2 335 685
Jaotamine	
Dividendideks	106 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 229 685
Kokku	2 335 685

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	404322	100.00%	Jah

Sidevahendid

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