

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN SPV3 OÜ

registrikood: 11027166

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6559515

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	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	10
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Intressitulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Raha	12
Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 16 Laenukohustised	15
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 20 Tulumaks	17
Lisa 21 Osakapital	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

EFTEN SPV3 OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringute üürile andmise ja haldamisega. Ettevõtte omab kaubanduskeskust Tallinna tn 41, Viljandis, mis on välja üüritud kaubanduspindadena. 2023. aastal teeniti üüritulu 1 245 909 (31.12.2022: 1 125 640) eurot.

EFTEN SPV3 OÜ-s töötab üks töötaja ja tasusid arvestati koos maksudega 45 769 (2022: 44 853) eurot.

Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud. 2024. aastal jätkab EFTEN SPV3 hoone üürimist.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2023	2022
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,09	0,03

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 üürnikke. 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	1 245 909	1 125 640	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 910	-36 504	3
Brutokasum (-kahjum)	1 217 999	1 089 136	
Turustuskulud	-52 447	-71 597	4
Üldhalduskulud	-146 167	-224	5
Muud äritulud	31 397	15 011	7
Muud ärikulud	-2 355	-577 369	8
Ärikasum (kahjum)	1 048 427	454 957	
Intressitulud	3 468	48	9
Intressikulud	-296 443	-140 660	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	755 452	314 345	
Tulumaks	-65 959	-69 587	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	689 493	244 758	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	134 412	553 338	11
Finantsinvesteeringud	400 000	0	12
Nõuded ja ettemaksed	100 715	50 107	13
Kokku käibevarad	635 127	603 445	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 620 000	13 590 000	14
Materiaalsed põhivarad	8 194	11 856	15
Kokku põhivarad	13 628 194	13 601 856	
Kokku varad	14 263 321	14 205 301	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	386 445	386 445	16
Võlad ja ettemaksed	117 073	355 458	17
Kokku lühiajalised kohustised	503 518	741 903	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 709 310	6 095 757	16
Võlad ja ettemaksed	599 238	285 879	17
Kokku pikaajalised kohustised	6 308 548	6 381 636	
Kokku kohustised	6 812 066	7 123 539	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	21
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 759 206	6 834 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	689 493	244 758	
Kokku omakapital	7 451 255	7 081 762	
Kokku kohustised ja omakapital	14 263 321	14 205 301	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 048 427	454 957	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 567	3 893	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-100	0	7
Muud korrigeerimised	-22 650	575 371	7
Kokku korrigeerimised	-17 183	579 264	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-50 625	-4 776	13
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	57 189	-181 903	17
Kokku rahavood äritegevusest	1 037 808	847 542	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 905	-9 795	15
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	100	0	15
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 350	-1 705 371	14
Laekunud intressid	3 485	32	9
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-400 000	0	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-405 670	-1 715 134	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-388 030	-161 679	16
Makstud intressid	-277 075	-125 078	
Makstud dividendid	-320 000	-308 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-65 959	-69 587	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 051 064	735 656	
Kokku rahavood	-418 926	-131 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	553 338	685 274	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-418 926	-131 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	134 412	553 338	11

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	7 142 448	7 145 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	244 758	244 758
Väljakuulutatud dividendid	0	-308 000	-308 000
31.12.2022	2 556	7 079 206	7 081 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	689 493	689 493
Väljakuulutatud dividendid	0	-320 000	-320 000
31.12.2023	2 556	7 448 699	7 451 255

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV3 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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. 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

Mööbel 5 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

Maad ei amortiseerita.

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 vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmisustasme meetodist. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

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	1 245 909	1 125 640	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 245 909	1 125 640	
Kokku müügitulu	1 245 909	1 125 640	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 245 909	1 125 350	14
Muu müügitulu	0	290	
Kokku müügitulu	1 245 909	1 125 640	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 822	-1 822	
Muud haldusetegevuse kulud	-26 088	-34 682	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 910	-36 504	14

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Vahendustasud	-3 313	0
Reklaam ja reklaamiüritused	-49 134	-71 597
Kokku turustuskulud	-52 447	-71 597

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-7 396	-6 668	
Tööjõukulud	-45 769	-44 853	6
Amortisatsioonikulu	-5 567	-3 893	15
Muud	0	-2 101	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-34 736	-5 886	
Edukustasu muutus	0	115 981	
Valitsemistasu	-51 516	-51 516	
Muud tööjõukulud	-1 183	-1 288	
Kokku üldhalduskulud	-146 167	-224	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-33 713	-33 522	
Sotsiaalmaksud	-11 787	-11 062	
Muud	-269	-269	
Kokku tööjõukulud	-45 769	-44 853	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	100	0	15
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22 650	0	14
Muud	8 647	15 011	
Kokku muud äritulud	31 397	15 011	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-575 371	14
Muud	-2 355	-1 998	
Kokku muud ärikulud	-2 355	-577 369	

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	3 468	48	12
Kokku intressitulud	3 468	48	

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-296 443	-140 660	16
Kokku intressikulud	-296 443	-140 660	

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	134 412	553 338
Kokku raha	134 412	553 338

Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2022	0	
Muud	400 000	400 000
31.12.2023	400 000	400 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	400 000	400 000

Hoiusena on kajastatud tähtajalist hoiust lõpptähtajaga 05.04.2024 ja intressimääraga 4,5%. Vaata lisa 9.

Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	99 751	99 751
Muud nõuded	31	31
Ettemaksed	933	933
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 715	100 715
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 957	42 957
Muud nõuded	48	48
Ettemaksed	7 102	7 102
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 107	50 107

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 460 000
Ostud ja parendused	1 705 371
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-575 371
31.12.2022	13 590 000
Ostud ja parendused	7 350
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 650
31.12.2023	13 620 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 245 909	1 125 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 910	-36 504

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 järgmiseid eeldusi:

- järgmise perioodide renditulu indekseeritakse:
- diskontomäär 9,2% (2022: 8,7%);
- kapitalisatsioonimäär projekti väljumisel 8,0% (2022: 7,5%).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 2, 3, 7, 8 ja 16.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 143	9 143
Akumuleeritud kulum	-3 189	-3 189
Jääkmaksumus	5 954	5 954
Ostud ja parendused	9 795	9 795
Amortisatsioonikulu	-3 893	-3 893
31.12.2022		
Soetusmaksumus	18 938	18 938
Akumuleeritud kulum	-7 082	-7 082
Jääkmaksumus	11 856	11 856
Ostud ja parendused	1 905	1 905
Amortisatsioonikulu	-4 373	-4 373
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 194	-1 194
31.12.2023		
Soetusmaksumus	19 649	19 649
Akumuleeritud kulum	-11 455	-11 455
Jääkmaksumus	8 194	8 194

Vaata lisa 7.

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	5 296 720	386 445	4 910 275		1,8%+3 kuu Euribor	EUR	25.01.2027
Omaniklaen	799 035	0	799 035		2%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 095 755	386 445	5 709 310				
Laenukohustised kokku	6 095 755	386 445	5 709 310				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	5 683 167	386 445	5 296 722		1,8%+3 kuu Euribor	EUR	25.01.2027
Omaniklaen	799 035	0	799 035		2%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 482 202	386 445	6 095 757				
Laenukohustised kokku	6 482 202	386 445	6 095 757				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	13 620 000	13 590 000
Kokku	13 620 000	13 590 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek aadressil Tallinna tn 41, Viljandi. Vaata lisa 10, 14 ja 22.

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	62 966	62 966	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 097	5 097	0	0	
Maksuvõlad	27 569	27 569	0	0	18
Muud võlad	331 191	20 877	310 314	0	
Intressivõlad	314 566	4 252	310 314	0	22
Muud viitvõlad	16 625	16 625	0	0	
Edukustasu kohistis	220 301	0	220 301	0	
Rentnike tagatisrahad	69 187	564	68 623	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	716 311	117 073	599 238	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 214	8 214	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 980	4 980	0	0	
Maksuvõlad	26 270	26 270	0	0	18
Muud võlad	315 430	315 430	0	0	
Intressivõlad	296 781	296 781	0	0	22
Muud viitvõlad	18 649	18 649	0	0	
Edukustasu kohustis	220 301	0	220 301	0	
Rentnike tagatisrahad	66 142	564	61 430	4 148	
Kokku võlad ja ettemaksed	641 337	355 458	281 731	4 148	

Seisuga 31.12.2023 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summa 310 314 (31.12.2022: 291 635) eurot, lisa 16 ja 22.

Kuni 30.11.2022 arutati 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.

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 782	22 175
Üksikisiku tulumaks	1 392	1 393
Erisoodustuse tulumaks	31	0
Sotsiaalmaks	3 046	2 384
Kohustuslik kogumispension	145	145
Töötuskindlustusmaksed	173	173
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 569	26 270

vaata lisa 17.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 958 959	5 663 365
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 489 740	1 415 841
Kokku tingimuslikud kohustised	7 448 699	7 079 206

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.

Tingimuslikud kohustused

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 20 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	320 000	65 959	308 000	69 587
Eesti	320 000	65 959	308 000	69 587
Kokku	320 000	65 959	308 000	69 587

Lisa 21 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV3 OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2023 (31.12.2022: 2 556) on 2 556 eurot. Osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 10 000 euroni.

Lisa 22 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
Laenukohustised		
Emaettevõtja	799 035	799 035
Kokku laenukohustised	799 035	799 035
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	310 314	291 635
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 301	220 301
Kokku võlad ja ettemaksed	530 615	511 936

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 071 991	1 090 670	18 679
Kokku laenukohustised	1 071 991	1 090 670	18 679
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 090 670	1 109 349	18 679
Kokku laenukohustised	1 090 670	1 109 349	18 679

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	51 516	51 516
Kokku ostetud	51 516	51 516

Kohustused 31.12.2023 jagunevad järgmiselt:

- emaettevõttelt saadud laen summas 799 035 (31.12.2022 799 035) eurot,
- laenuintressid summas 310 314 (31.12.2022 291 635) eurot,
- edukustasu kohustis summas 220 301 (31.12.2022 220 301) eurot.

Emaettevõttelt saadud laen 799 035 eurot kannab intressi 2% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2025. aastal. (vt. lisa 16)

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2022. ja 2021. aastal.

Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud ja tingimuslikke kohustusi ei ole seatud

Ettevõtte jaotas dividendideks 2023. aastal 320 000 eurot ja maksis tulumaksu 65 959 eurot 2022. aastal jaotati dividendideks 308 000 eurot ja tulumaksu maksti 69 587 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 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 SPV3 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV3 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 garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt

raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me 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 SPV3 OÜ (registrikood: 11027166) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 759 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	689 493
Kokku	7 448 699
Jaotamine	
Dividendideks	296 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 152 699
Kokku	7 448 699

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 759 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	689 493
Kokku	7 448 699
Jaotamine	
Dividendideks	296 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 152 699
Kokku	7 448 699

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1245909	100.00%	Jah