

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN K141 OÜ

registrikood: 14436008

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

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 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Muud ärikulud	11
Lisa 7 Intressikulud	11
Lisa 8 Raha	11
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Laenukohustised	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN K141 OÜ müügitulu 2023. aastal oli 771 019 eurot (2022: 712 783 eurot) ja kahjum oli -667 931 eurot (2022 puhaskasum: 856 829 eurot).

EFTEN K141 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Kadaka tee 141, Tallinn. Arendus valmis 2021. aasta detsembrikuus.

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 tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN K141 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	2,11	1,62
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	-0,87	1,20
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	-0,11	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	771 019	712 783	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 679	-90 536	3,10
Brutokasum (-kahjum)	762 340	622 247	
Turustuskulud	0	-2 321	
Üldhalduskulud	-155 023	-143 722	4
Muud äritulud	7 360	771 663	5
Muud ärikulud	-985 380	-6	6
Ärikasum (kahjum)	-370 703	1 247 861	
Intressitulud	33 835	142	
Intressikulud	-331 063	-391 174	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-667 931	856 829	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-667 931	856 829	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 617 652	1 672 322	8
Nõuded ja ettemaksed	25 517	29 989	9
Kokku käibevarad	1 643 169	1 702 311	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 270 000	15 250 000	10
Materiaalsed põhivarad	98 021	124 356	
Immateriaalsed põhivarad	3 083	4 083	
Kokku põhivarad	14 371 104	15 378 439	
Kokku varad	16 014 273	17 080 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	779 633	1 051 967	11
Kokku lühiajalised kohustised	779 633	1 051 967	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 991 833	9 805 000	12
Võlad ja ettemaksed	926 046	1 044 091	11
Kokku pikaajalised kohustised	7 917 879	10 849 091	
Kokku kohustised	8 697 512	11 901 058	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	2 500	13
Ülekurss	2 804 000	0	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 177 192	4 320 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-667 931	856 829	
Kokku omakapital	7 316 761	5 179 692	
Kokku kohustised ja omakapital	16 014 273	17 080 750	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-370 703	1 247 861	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 938	23 378	3,4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-90	-179	5
Muud korrigeerimised	985 380	-764 442	10
Kokku korrigeerimised	1 011 228	-741 243	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 385	-10 213	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-121 384	-2 376	11
Kokku rahavood äritegevusest	523 526	494 029	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-36 116	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 488	2 509	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 686	-285 403	10
Laekunud intressid	33 921	99	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30 723	-318 911	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000 000	180 000	12,15
Saadud laenude tagasimaksed	-5 000 000	0	15
Makstud intressid	-608 919	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-608 919	180 000	
Kokku rahavood	-54 670	355 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 672 322	1 317 204	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-54 670	355 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 617 652	1 672 322	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	0	4 320 363	4 322 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	856 829	856 829
31.12.2022	2 500	0	5 177 192	5 179 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-667 931	-667 931
Emiteeritud osakapital	1 000	0	0	1 000
Muutused reservides	0	2 804 000	0	2 804 000
31.12.2023	3 500	2 804 000	4 509 261	7 316 761

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN K141 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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 kulusi. 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

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 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

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalsel põhivaral 8-20%

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 kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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 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	771 019	712 783	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	771 019	712 783	
Kokku müügitulu	771 019	712 783	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	770 596	657 854	10
Muud haldustegevuse tulud	423	54 929	
Kokku müügitulu	771 019	712 783	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 045	-2 045	
Amortisatsioonikulu	-25 518	-22 993	
Kindlustus	-3 211	-2 686	
Muud haldustegevuse kulud	22 095	-62 812	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 679	-90 536	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-12 459	-15 115	
Amortisatsioonikulu	-420	-385	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-26 897	-9 741	
Valitsemistasu	-110 004	-114 779	15
Käibemaksu proportsiooni kulu	-5 243	-3 702	
Kokku üldhalduskulud	-155 023	-143 722	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	90	179	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	764 442	10
Traavid, viivised ja hüvitised	7 266	7 042	
Muud	4	0	
Kokku muud äritulud	7 360	771 663	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-985 380	0	10
Muud	0	-6	
Kokku muud ärikulud	-985 380	-6	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-331 063	-391 174	12,15
Kokku intressikulud	-331 063	-391 174	

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	1 028 776	1 672 322
Üleöödeposiit	588 876	0
Kokku raha	1 617 652	1 672 322

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

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 746	23 746
Ettemaksed	1 765	1 765
Intressinõuded	6	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 517	25 517
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 789	25 789
Muud nõuded	3 217	3 217
Ettemaksed	889	889
Intressinõuded	94	94
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 989	29 989

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	14 560 000
Ostud ja parendused	285 403
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	764 442
Muud muutused	-359 845
31.12.2022	15 250 000
Ostud ja parendused	4 686
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-985 380
Muud muutused	694
31.12.2023	14 270 000

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering aadressil Kadaka tee 141, Tallinn. Kinnisvarainvesteering valmis detsembris 2021.

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 5 ja lisa 6).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 6,5% (2022: 6,7%), kapitalisatsioonimäära 5,5% (2022: 5%), ning üüritulu kasvu 2% (2022: 1,8-6,3%) (vt. lisa 5 ja lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2023. aastal renditulu 770 596 eurot (2022: 657 854 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2023. aastal 8 679 eurot (2022: 90 536 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 11 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	21 739	21 739	0	0	
Maksuvõlad	119 686	119 686	0	0	
Muud võlad	926 046	0	578 779	347 267	
Intressivõlad	546 699	546 699	0	0	15
Rentnike tagatisrahad	91 509	91 509	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 705 679	779 633	578 779	347 267	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 042	24 042	0	0	
Maksuvõlad	118 695	118 695	0	0	
Muud võlad	1 044 091	0	474 680	569 411	
Saadud ettemaksed	3 203	3 203	0	0	
Intressivõlad	816 388	816 388	0	0	15
Rentnike tagatisrahad	89 639	89 639	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 096 058	1 051 967	474 680	569 411	

Ettevõtte on arvestanud tagastatava käibemaksukohustusega, mida korrigeeritakse 10. aasta jooksul proportsionaalselt vastavalt tegelikele üüripindade kasutusele. 31.12.2023 seisuga on kohustus 926 046 eurot (31.12.2022: 1 044 091 eurot).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniklaenud	2 000 000	0	2 000 000	0	4%	EUR	2025
Pangalaenud	4 991 833	0	4 991 833	0	1 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	6 991 833	0	6 991 833	0			
Laenukohustised kokku	6 991 833	0	6 991 833	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniklaenud	9 805 000	0	9 805 000	0	4%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	9 805 000	0	9 805 000	0			
Laenukohustised kokku	9 805 000	0	9 805 000	0			

2023. aastal refinantseeriti saadud pangalaenu omaniklaenu summas 5 000 000 eurot. Pangalaenu intressimäär on 1 kuu EURIBOR+1,65%, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2028. aastal. Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 8 167 eurot (2022: 0 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile. Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. lisa 7 ja lisa 10)

2023. aastal tasuti omaniklaenust mitterahalise sissemaksena osakapitaliks 1 000 eurot ülekursiga 2 804 000 eurot (vt. lisa 13 ja lisa 15).

Omanikulaen 2 000 000 eurot (31.12.2022: 9 805 000 eurot) kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2025. aastal (vt. lisa 15).

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN K141 OÜ osakapital koosneb 31.12.2023 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 500 eurot (31.12.2022: 2 500 eurot). 2023.a emiteeriti osakapitali summas 1000 eurot mitterahalise sissemaksena läbi omanikulaenu (vt. ka lisa 12 ja lisa 15).

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

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 607 409	4 141 753
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	901 852	1 035 439
Kokku tingimuslikud kohustised	4 509 261	5 177 192

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 4 509 261 eurot (31.12.2022: 5 177 192 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2023 on 901 852 eurot (31.12.2022: 1 035 439 eurot). Seega on seisuga 31.12.2023 võimalik dividendidena välja maksta 3 607 409 eurot (31.12.2022: 4 141 753 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.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Residential Fund usaldusfond
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	541 338	816 388	11
Kokku võlad ja ettemaksed	541 338	816 388	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 000 000	9 805 000	12
Kokku laenukohustised	2 000 000	9 805 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 625 000	180 000	0	9 805 000	391 174	7,11,12
Kokku laenukohustised	9 625 000	180 000	0	9 805 000	391 174	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 805 000	0	7 805 000	2 000 000	124 949	7,11,12
Kokku laenukohustised	9 805 000	0	7 805 000	2 000 000	124 949	

EfTEN K141 OÜ ostis 2023. aastal EfTEN Residential Fund usaldusfond'ilt valitsemisteenust 110 004 euro eest (2022: 114 779 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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 K141 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN K141 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 Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna

ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit 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 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 K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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)	5 177 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-667 931
Kokku	4 509 261
Jaotamine	
Kokku	4 509 261

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 177 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-667 931
Kokku	4 509 261
Jaotamine	
Kokku	4 509 261

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	771019	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee