

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV14 OÜ

registrikood: 12526629

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
A. Lauteri tn 5

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317

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	9
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Muud ärikulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Raha	10
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 10 Laenukohustised	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Tulumaks	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

EfTEN SPV14 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringu üürile andmine. Seisuga 31.12.2024.a ja 31.12.2023.a kuulus ettevõttele kinnistu aadressil Kreutzwaldi 89 Võrus.

Ettevõtte jätkab 2025. aastal kinnisvarainvesteeringu üürile andmisega.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EfTEN SPV14 OÜ 2024. aastal müügitulu 265 474 (2023: 257 741) eurot.

2023. ja 2024. aastal aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finatssuhtarvud:		
	2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,49	1,12
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,57	0,65
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1,30	1,88
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0,68	-0.20

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	265 474	257 741	2,9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 409	-1 372	3,9
Brutokasum (-kahjum)	264 065	256 369	
Üldhalduskulud	-18 018	-16 781	4
Muud äritulud	90 000	0	5,9
Muud ärikulud	0	-220 000	6,9
Ärikasum (kahjum)	336 047	19 588	
Intressikulud	-78 384	-62 929	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 663	-43 341	
Tulumaks	-78 233	-7 977	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 430	-51 318	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	140 377	75 852	8
Kokku käibevarad	140 377	75 852	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 760 000	2 670 000	9
Kokku põhivarad	2 760 000	2 670 000	
Kokku varad	2 900 377	2 745 852	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	89 395	62 813	10
Võlad ja ettemaksed	4 959	4 988	11
Kokku lühiajalised kohustised	94 354	67 801	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 165 415	884 873	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 165 415	884 873	
Kokku kohustised	1 259 769	952 674	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	14
Ülekurss	1 214 000	1 214 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 678	626 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 430	-51 318	
Kokku omakapital	1 640 608	1 793 178	
Kokku kohustised ja omakapital	2 900 377	2 745 852	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	336 047	19 588	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-90 000	220 000	5,6,9
Kokku korrigeerimised	-90 000	220 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	572	271	11
Kokku rahavood äritegevusest	246 619	239 859	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	394 305	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-88 080	-130 460	10
Makstud intressid	-78 086	-66 434	7
Makstud dividendid	-332 000	-49 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-78 233	-7 977	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-182 094	-253 871	
Kokku rahavood	64 525	-14 012	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 852	89 864	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 525	-14 012	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	140 377	75 852	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3 500	1 214 000	675 996	1 893 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-51 318	-51 318
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-49 000	-49 000
31.12.2023	3 500	1 214 000	575 678	1 793 178
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	179 430	179 430
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-332 000	-332 000
31.12.2024	3 500	1 214 000	423 108	1 640 608

Vt lisa 13,14 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV14 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 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. 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.

Rendid

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 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 valmidusastme meetodist.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EFTEN SPV14 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	265 474	257 741	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 474	257 741	
Kokku müügitulu	265 474	257 741	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	265 474	257 741	
Kokku müügitulu	265 474	257 741	9

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Varakindlustus	-1 000	-1 000	
Maamaks	-409	-372	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 409	-1 372	9

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-414	-418	
Valitsemisteenus	-11 424	-11 424	16
Konsultatsioonikulud	-6 180	-4 939	
Kokku üldhalduskulud	-18 018	-16 781	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	0	9
Kokku muud äritulud	90 000	0	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	220 000	9
Kokku muud ärikulud	0	220 000	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	78 384	62 929	10
Kokku intressikulud	78 384	62 929	

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	140 377	75 852
Kokku raha	140 377	75 852

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 890 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-220 000
31.12.2023	2 670 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2024	2 760 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	265 474	257 741
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 409	-1 372

Vt. lisa 2,3,5,6 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. ja 2024. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 3% (2023: 3%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,5% (2023: 8,0%)
- diskontomäär 9,4% (2023: 10,5%)

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 254 810	89 395	1 165 415		2,45% + 1 kuu EURIBOR		28.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 254 810	89 395	1 165 415				
Laenukohustised kokku	1 254 810	89 395	1 165 415				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	947 686	62 813	884 873		2,45% + 1 kuu EURIBOR	EUR	25.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	947 686	62 813	884 873				
Laenukohustised kokku	947 686	62 813	884 873				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	2 760 000	2 670 000
Kokku	2 760 000	2 670 000

Laenukohustis seisuga 31.12.2024.a sisaldab diskonteeritud lepingutasu 1 800 EUR (31.12.2023: 2 700 EUR).

Vt. lisa 7.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37	37	
Maksuvõlad	4 859	4 859	12
Muud võlad	63	63	
Intressivõlad	63	63	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 959	4 959	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36	36	
Maksuvõlad	4 288	4 288	12
Muud võlad	664	664	
Intressivõlad	664	664	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 988	4 988	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 859	4 288
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 859	4 288

Vt lisa 11.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	330 024	460 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	93 084	115 136
Kokku tingimuslikud kohustised	423 108	575 678

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 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	332 000	78 233	49 000	7 977
Eesti	332 000	78 233	49 000	7 977
Kokku	332 000	78 233	49 000	7 977

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 404	13 533
Kokku ostetud	13 404	13 533

Vt lisa 4.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV14 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV14 OÜ on olnud 2023. ja 2024. aastal EFTEN Capital AS-lt valitsemis-, raamatupidamis- ja konsultatsiooniteenust ning EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Juhatuse liikmetele 2023. ja 2024. aastal tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2023.a ja 31.12.2024.a ei ole juhatuse liikmetega seotud tingimuslikke kohustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2023. ja 2024. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN SPV14 OÜ (registrikood: 12526629) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 430
Kokku	423 108
Jaotamine	
Dividendideks	77 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	346 108
Kokku	423 108

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 430
Kokku	423 108
Jaotamine	
Dividendideks	77 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	346 108
Kokku	423 108

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	265474	100.00%	Jah