

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV15 OÜ

registrikood: 12536622

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV15 OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2024.a kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Betooni 4 Tallinnas. Ettevõtte jätkab kinnistu üürile andmisega ka 2025. aastal.

Kinnisvarainvesteeringu üürile andmisest teenis EFTEN SPV15 OÜ 2024. aastal müügitulu 560 075 eurot (2023: 551 801 eurot). Ettevõtte kasumiks kujunes 452 036 eurot (2023: kahjum -3 478 eurot).

2024. ja 2023. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finatssuhtarvud:		
	2023	2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,86	2,52
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,51	0,54
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1,04	1,20
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	-0,01	0,81

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 857	82 879	2
Finantsinvesteeringud	250 000	300 000	3
Nõuded ja ettemaksed	2 931	173	
Kokku käibevarad	338 788	383 052	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 550 000	6 530 000	5
Kokku põhivarad	6 550 000	6 530 000	
Kokku varad	6 888 788	6 913 052	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 299	122 299	6
Võlad ja ettemaksed	12 332	11 776	7
Kokku lühiajalised kohustised	134 631	134 075	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 010 117	3 132 416	6
Võlad ja ettemaksed	0	120 557	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 010 117	3 252 973	
Kokku kohustised	3 144 748	3 387 048	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	9
Ülekurss	2 746 500	2 746 500	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	541 654	779 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 036	-3 478	
Kokku omakapital	3 744 040	3 526 004	
Kokku kohustised ja omakapital	6 888 788	6 913 052	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	560 075	551 801	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 375	-16 834	11
Brutokasum (-kahjum)	549 700	534 967	
Üldhalduskulud	92 792	-26 469	12
Muud äritulud	20 000	0	13
Muud ärikulud	0	-310 000	14
Ärikasum (kahjum)	662 492	198 498	
Intressitulud	6 546	2 923	
Intressikulud	-178 909	-166 318	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	490 129	35 103	
Tulumaks	-38 093	-38 581	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 036	-3 478	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	662 492	198 498	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-20 000	310 000	5,13,14
Kokku korrigeerimised	-20 000	310 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-119 490	331	7
Kokku rahavood äritegevusest	523 002	508 829	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250 000	-300 000	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	300 000	0	3
Laekunud intressid	3 789	2 788	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 789	-297 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-123 338	-123 338	6
Makstud intressid	-178 382	-164 410	
Makstud dividendid	-234 000	-237 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-38 093	-38 581	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-573 813	-563 329	
Kokku rahavood	2 978	-351 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	82 879	434 591	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 978	-351 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 857	82 879	2

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3 500	2 746 500	350	1 016 132	3 766 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 478	-3 478
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-237 000	-237 000
31.12.2023	3 500	2 746 500	350	775 654	3 526 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	452 036	452 036
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-234 000	-234 000
31.12.2024	3 500	2 746 500	350	993 690	3 744 040

Vt. lisad 9 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV15 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. 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.

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.

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 õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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 SPV15 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	85 857	82 879
Kokku raha	85 857	82 879

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
Soetamine	300 000	300 000
31.12.2023	300 000	300 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	300 000	300 000
Soetamine	250 000	250 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-300 000	-300 000
31.12.2024	250 000	250 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	250 000	250 000

Seisuga 31.12.2024.a on ettevõttele tähtajaline hoius tähtajaga 30.03.2025.a summas 250 000 eurot intressiga 3,7% aastas.
(Seisuga 31.12.2023.a on ettevõttele tähtajaline hoius tähtajaga 05.04.2024.a summas 300 000 eurot intressiga 4,5% aastas.)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 225	9 158
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 225	9 158

Vt. lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	6 840 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-310 000
31.12.2023	6 530 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2024	6 550 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	560 075	551 801
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 375	-16 834

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 1,5% (2023: 1,5%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,6% (2023: 7,6%)
- diskontomäär 8,6% (2023: 8,7%).

Vt. lisad 6, 10, 11, 13 ja 14.

Lisa 6 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	3 132 416	122 299	3 010 117		1,75 % + 3 kuu EURIBOR	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	3 132 416	122 299	3 010 117				
Laenukohustised kokku	3 132 416	122 299	3 010 117				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	3 254 715	122 299	3 132 416		1,75 % + 3 kuu EURIBOR	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	3 254 715	122 299	3 132 416				
Laenukohustised kokku	3 254 715	122 299	3 132 416				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	6 550 000	6 530 000
Kokku	6 550 000	6 530 000

Pangakohustised seisuga 31.12.2024.a sisaldavad diskonteeritud laenulepingutasu summas 2 425 (31.12.2023: 3 464) eurot.

Vt lisa 5 ja 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37	37	0	
Maksuvõlad	10 225	10 225	0	4
Muud võlad	2 070	2 070	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 332	12 332	0	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36	36	0	
Maksuvõlad	9 158	9 158	0	4
Muud võlad	2 582	2 582	0	
Edukustasu kohustus	120 557	0	120 557	12,17
Kokku võlad ja ettemaksed	132 333	11 776	120 557	

2023. aastal ühinesid EFTEN Kinnisvarafond AS (endine EFTEN SPV6 OÜ emaettevõtte) ja EFTEN Real Estate Fund AS. Peale ühinemist muutusid fondivalitseja ning fondi (emaettevõtte) valitsemislepingu tingimused ning peale ühinemist arvestatakse edukustasu vaid fondi kui emaettevõtte tasemel. Seoses kirjeldatud muutusega ei ole ettevõtte alates 2024. aastast edukustasukohustust emaettevõtte ees ja kohustuse jääk summas 120 557 eurot on tühistatud (vt. lisa 12 ja 17).

(Ettevõtte lasus edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Kuni 30.11.2022 arvutati edukustasu vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal.)

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	775 078	620 523
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	218 612	155 131
Kokku tingimuslikud kohustised	993 690	775 654

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 9 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	560 075	551 801	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	560 075	551 801	
Kokku müügitulu	560 075	551 801	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	560 075	551 801	
Kokku müügitulu	560 075	551 801	5

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	0	-7 148	
Varakindlustus	-2 790	-2 790	
Maamaks	-7 585	-6 896	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 375	-16 834	5

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	-417	-422	
Valitsemisteenus	-21 168	-21 168	17
Konsultatsioonikulud	-6 180	-4 879	
Edukustasu kohustuse tühistamine	120 557	0	7,17
Kokku üldhalduskulud	92 792	-26 469	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 000	0	5
Kokku muud äritulud	20 000	0	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-310 000	5
Kokku muud ärikulud	0	-310 000	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-178 909	-166 318
Kokku intressikulud	-178 909	-166 318

Vt. lisa 6.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	234 000	-38 093	237 000	-38 581
Eesti	234 000	-38 093	237 000	-38 581
Kokku	234 000	-38 093	237 000	-38 581

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120 557	7,12
Kokku võlad ja ettemaksed	0	120 557	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 148	23 277
Kokku ostetud	23 148	23 277

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN SPV15 OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN SPV15 OÜ on ostnud 2023. ja 2024. aastal EFTEN Capital AS-lt valitsemis- ja konsultatsiooniteenust ning EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasu ei makstud. Samuti ei ole juhatuse liikmetega seotud tingimuslikke kohustusi.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV15 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV15 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2024;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- 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 alus 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, väärsitiste 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

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV15 OÜ (registrikood: 12536622) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Rando Rand	Vandeaudiitor	17.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	541 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 036
Kokku	993 690
Jaotamine	
Dividendideks	192 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	801 690
Kokku	993 690

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	541 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 036
Kokku	993 690
Jaotamine	
Dividendideks	192 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	801 690
Kokku	993 690

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	560075	100.00%	Jah