

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV5 OÜ

registrikood: 12208421

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

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559515

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Turustuskulud	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Eften SPV5 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Pärnu mnt 105 asuva büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

Eften SPV5 OÜ 2024. aasta müügitulu oli 584 872 (2023. aastal 564 841) eurot ning kahjumiks kujunes 299 213 (2023. aastal kahjum 1 058 635) eurot, millest 595 099 eurot moodustas kahjum (2023. aastal kahjum 1 291 252 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

Eften SPV5 OÜ jätkab 2025. aastal büroohoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2024.-2023. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,76	1,30
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,43	0,45
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	0,80	0,85
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-0,51	-1,87
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	-0,04	-0,14
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,09	0,07
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,10	-0,28

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	142 392	217 768	2
Nõuded ja ettemaksed	13 903	39 080	3
Kokku käibevarad	156 295	256 848	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 460 000	6 780 000	5
Kokku põhivarad	6 460 000	6 780 000	
Kokku varad	6 616 295	7 036 848	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	125 482	125 482	6
Võlad ja ettemaksed	80 924	71 445	7
Kokku lühiajalised kohustised	206 406	196 927	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 439 090	3 564 572	6
Võlad ja ettemaksed	127 788	133 125	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 566 878	3 697 697	
Kokku kohustised	3 773 284	3 894 624	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	1 607 555	1 607 555	
Kohustuslik reservkapital	350	350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 531 819	2 590 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 213	-1 058 635	
Kokku omakapital	2 843 011	3 142 224	
Kokku kohustised ja omakapital	6 616 295	7 036 848	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	584 872	564 841	5,10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 340	-63 199	5,11
Brutokasum (-kahjum)	549 532	501 642	
Turustuskulud	-6 264	-5 122	12
Üldhalduskulud	-70 226	-66 151	13
Muud äritulud	278	2 124	
Muud ärikulud	-595 099	-1 291 252	14
Ärikasum (kahjum)	-121 779	-858 759	
Intressitulud	5 776	4 206	
Intressikulud	-183 210	-177 239	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-299 213	-1 031 792	
Tulumaks	0	-26 843	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 213	-1 058 635	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-121 779	-858 759	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	595 099	1 291 252	5
Kokku korrigeerimised	595 099	1 291 252	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 178	-29 578	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14 311	15 453	7
Kokku rahavood äritegevusest	484 187	418 368	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-275 099	-21 252	5
Laekunud intressid	5 776	4 206	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-269 323	-17 046	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-125 796	-170 275	6
Makstud intressid	-164 444	-158 984	
Makstud dividendid	0	-124 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-26 843	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-290 240	-480 102	
Kokku rahavood	-75 376	-78 780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	217 768	296 548	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-75 376	-78 780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	142 392	217 768	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	1 607 555	350	2 714 454	4 324 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 058 635	-1 058 635
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-124 000	-124 000
31.12.2023	2 500	1 607 555	350	1 531 819	3 142 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-299 213	-299 213
31.12.2024	2 500	1 607 555	350	1 232 606	2 843 011

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV5 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 koostatakse eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

Raha ja selle 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. laenu nõuded, 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 nüüdisväärtuseni. 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 õiglasest väärtusest. 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 ajastatakse 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 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 suurus 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Üleöödeposiidid	142 392	217 768
Kokku raha	142 392	217 768

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 2,52% aastas (31.12.2023: 3,7% aastas).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 066	9 066
Ettemaksed	4 837	4 837
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 903	13 903
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 912	38 912
Ettemaksed	168	168
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 080	39 080

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 176	6 133
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 176	6 133

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	8 050 000
Ostud ja parendused	21 252
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 291 252
31.12.2023	6 780 000
Ostud ja parendused	275 099
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-595 099
31.12.2024	6 460 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	583 749	564 841
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 340	-63 199

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023.-2024. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas keskmiselt 0,3% (2023: 1%)

Diskontomäär 9,2% (2023: 9,1%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,2% (2023: 7,8%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11, 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							
Swedbank AS	2 944 572	125 482	2 819 090	0	1,75%+1 k Euribor	EUR	2028
Emaettevõtte	620 000	0	620 000	0	3%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	3 564 572	125 482	3 439 090	0			
Laenukohustised kokku	3 564 572	125 482	3 439 090	0			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 070 054	125 482	2 944 572	0	1,75%+1 k Euribor	EUR	2028
Emaettevõtte	620 000	0	620 000	0	3%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	3 690 054	125 482	3 564 572	0			
Laenukohustised kokku	3 690 054	125 482	3 564 572	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Pärnu mnt.105, Tallinn (vt. lisa 5).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 152 (2023: 1 467) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Vt. ka lisa 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 590	3 590	0	0	
Maksuvõlad	10 176	10 176	0	0	4
Muud võlad	120 181	2 756	117 425	0	
Intressivõlad	118 181	756	117 425	0	17
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0	
Saadud ettemaksed	192	192	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	74 573	64 210	10 363	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	208 712	80 924	127 788	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 771	35 771	0	0	
Maksuvõlad	6 133	6 133	0	0	4
Muud võlad	100 123	1 349	98 774	0	
Intressivõlad	99 729	955	98 774	0	17
Muud viitvõlad	394	394	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	62 543	28 192	34 351	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	204 570	71 445	133 125	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	961 433	1 225 455
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	271 173	306 364
Kokku tingimuslikud kohustised	1 232 606	1 531 819

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	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	584 872	564 841	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	584 872	564 841	
Kokku müügitulu	584 872	564 841	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	583 749	564 841	5
Muu tulu	1 123	0	
Kokku müügitulu	584 872	564 841	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-29 807	-58 076	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 318	-3 925	
Kindlustuskulud	-1 215	-1 198	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 340	-63 199	5

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Vahendustasud	-6 264	-5 122
Kokku turustuskulud	-6 264	-5 122

Vt. lisa 17.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-552	-566	
Muud	-25 070	-20 981	
Juhtimisteenus	-44 604	-44 604	17
Kokku üldhalduskulud	-70 226	-66 151	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-595 099	-1 291 252	5
Kokku muud ärikulud	-595 099	-1 291 252	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-183 210	-177 239
Kokku intressikulud	-183 210	-177 239

Vt. lisa 6.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	124 000	-26 843
Eesti	0	0	124 000	-26 843
Kokku	0	0	124 000	-26 843

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
Laenukohustised			
Emaettevõtja	620 000	620 000	6
Kokku laenukohustised	620 000	620 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	117 425	98 774	7
Kokku võlad ja ettemaksed	117 425	98 774	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	620 000	0	0	620 000	18 600	6
Kokku laenukohustised	620 000	0	0	620 000	18 600	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	620 000	0	0	620 000	18 651	6
Kokku laenukohustised	620 000	0	0	620 000	18 651	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 897	66 726
Kokku ostetud	69 897	66 726

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

EFTEN SPV5 OÜ on ostanud EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust ja üürilepingute vahendusteenust (lisa 12 ja 13).

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütar-ettevõtted);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatusel liikmetel 2023. ja 2024. aastal tasusid ei makstud ning ei olnud nendega seotud tingimuslikke kohustusi.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2024 negatiivne summas 50 111 eurot tulenevalt 2024. aastal tehtud ulatuslikest kinnisvarainvesteeringu parendustöödest. Tööde käigus renoveeriti hoone kõrge 9.korruse uuteks kaasaegseteks büroopindadeks. Enamus renoveeritud pindadest on aruandeperioodi lõpuks üürile antud ja teenivad edaspidi stabiilset rahavoogu. Seetõttu ei teki juhatusel ettevõtte probleemide kohustuste täitmisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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 SPV5 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV5 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 SPV5 OÜ (registrikood: 12208421) 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)	1 531 819
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 213
Kokku	1 232 606
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 232 606
Kokku	1 232 606

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 531 819
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 213
Kokku	1 232 606
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 232 606
Kokku	1 232 606

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	584872	100.00%	Jah