

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN K141 OÜ

registrikood: 14436008

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

postisihthnumber: 10114

e-posti aadress: info@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 2024. aastal oli 827 515 eurot (2023: 794 210 eurot) ja puhaskasum oli 441 961 eurot (2023 kahjum: -667 931 eurot).

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

2025. 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 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	4,58	2,11
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,53	-0,87
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,06	-0,11

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	827 515	794 210	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 715	-31 870	3,10
Brutokasum (-kahjum)	795 800	762 340	
Üldhalduskulud	-144 146	-155 023	4
Muud äritulud	95 122	7 360	5
Muud ärikulud	-251	-985 380	6
Ärikasum (kahjum)	746 525	-370 703	
Intressitulud	44 844	33 835	
Intressikulud	-349 408	-331 063	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	441 961	-667 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 961	-667 931	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 424 290	1 617 652	8
Nõuded ja ettemaksed	24 841	25 517	9
Kokku käibevarad	1 449 131	1 643 169	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 360 000	14 270 000	10
Materiaalsed põhivarad	64 837	98 021	
Immateriaalsed põhivarad	2 084	3 083	
Kokku põhivarad	14 426 921	14 371 104	
Kokku varad	15 876 052	16 014 273	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	316 190	779 633	11
Kokku lühiajalised kohustised	316 190	779 633	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 993 833	6 991 833	12
Võlad ja ettemaksed	807 307	926 046	11
Kokku pikaajalised kohustised	7 801 140	7 917 879	
Kokku kohustised	8 117 330	8 697 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	13
Ülekurss	2 804 000	2 804 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 509 261	5 177 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 961	-667 931	
Kokku omakapital	7 758 722	7 316 761	
Kokku kohustised ja omakapital	15 876 052	16 014 273	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	746 525	-370 703	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 893	25 938	3,4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	247	-90	5
Muud korrigeerimised	-90 000	985 380	10
Kokku korrigeerimised	-65 860	1 011 228	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	670	4 385	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-121 427	-121 384	11
Kokku rahavood äritegevusest	559 908	523 526	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	10 043	1 488	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-4 686	10
Laekunud intressid	44 850	33 921	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	54 893	30 723	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 000 000	12,15
Saadud laenude tagasimaksed	0	-5 000 000	15
Makstud intressid	-808 163	-608 919	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-808 163	-608 919	
Kokku rahavood	-193 362	-54 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 617 652	1 672 322	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-193 362	-54 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 424 290	1 617 652	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	441 961	441 961
31.12.2024	3 500	2 804 000	4 951 222	7 758 722

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) 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.

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

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Vigade korrigeerimine

Seoses müügitulude ning müügikulu kajastamise põhimõtete muutusega on korrigeeritud kasumiaruandes 2023.a võrdlusandmeid:

Lisarea nimetus	31.12.2023	Muutus	31.12.2023
Müügitulu	771 019	23 191	794 210
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 679	-23 191	-31 870

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisenä.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (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 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 õiglasest 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.

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.

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)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	827 515	794 210	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	827 515	794 210	
Kokku müügitulu	827 515	794 210	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	801 762	770 596	10
Muud haldustegevuse tulud	25 753	23 614	
Kokku müügitulu	827 515	794 210	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 251	-2 045	
Amortisatsioonikulu	-23 474	-25 518	
Kindlustus	-3 236	-3 211	
Muud haldustegevuse kulud	-2 754	-1 096	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 715	-31 870	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-12 584	-12 459	
Amortisatsioonikulu	-420	-420	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-16 660	-26 897	
Valitsemistasu	-110 004	-110 004	15
Käibemaksu proportsiooni kulu	-4 478	-5 243	
Kokku üldhalduskulud	-144 146	-155 023	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	90	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	0	10
Traavid, viivised ja hüvitised	5 122	7 266	
Muud	0	4	
Kokku muud äritulud	95 122	7 360	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	-247	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-985 380	10
Muud	-4	0	
Kokku muud ärikulud	-251	-985 380	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-349 408	-331 063	12,15
Kokku intressikulud	-349 408	-331 063	

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskonto	0	1 028 776
Üleöödeposiit	1 424 290	588 876
Kokku raha	1 424 290	1 617 652

Üleöödeposiidi intressid jäid 2024. aastal vahemikku 2,52% - 3,71% (2023: 2,90%-3,71%)

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 905	23 905
Ettemaksed	936	936
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 841	24 841
	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

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2024	14 360 000

31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering aadressil Kadaka tee 141, Tallinn. Kinnisvarainvesteering valmis detsembris 2021.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2024. ja 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 5 ja lisa 6).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 6,5% (2023: 6,5%), kapitalisatsioonimäära 5,5% (2023: 5,5%), ning üüritulu kasvu 1,5% (2023: 2%) (vt. lisa 5 ja lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2024. aastal renditulu 801 762 eurot (2023: 770 596 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2024. aastal -31 715 eurot (2023: -31 870 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 160	18 160	0	0	
Maksuvõlad	120 115	120 115	0	0	
Muud võlad	809 219	1 912	578 779	228 528	
Intressivõlad	85 944	85 944	0	0	15
Rentnike tagatisrahad	90 059	90 059	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 123 497	316 190	578 779	228 528	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	

Ettevõtte on arvestanud tagastatava käibemaksukohustusega, mida korrigeeritakse 10. aasta jooksul proportsionaalselt vastavalt tegelikele üüripindade kasutusele. 31.12.2024 seisuga on kohustus 807 307 eurot (31.12.2023: 926 04 eurot).

Lisa 12 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	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	2026
Pangalaenud	4 993 833	0	4 993 833	0	1 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	6 993 833	0	6 993 833	0			
Laenukohustised kokku	6 993 833	0	6 993 833	0			
	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			

2023. aastal refinantseeriti saadud pangalaenuga 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 6 167 eurot (2023: 8 167 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 (31.12.2023: 2 000 000 eurot) kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2026. aastal (vt. lisa 15).

Lisa 13 Osakapital
(eurodes)

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

EFTEN K141 OÜ osakapital koosneb 31.12.2024 seisuga 1 osast nimiväärtusega 3 500 eurot (31.12.2023: 3 500 eurot). 2023.a emiteeriti osakapitali summas 1000 eurot mitterahalise sissemaksena läbi omanikulaenu (vt. ka lisa 12 ja lisa 15).

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus osakapitali suurendada 10 000 euron.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 861 953	3 607 409
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 089 269	901 852
Kokku tingimuslikud kohustised	4 951 222	4 509 261

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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 31.12.2024 on 4 951 222 eurot (31.12.2023: 4 509 261 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2024 on 1 089 269 eurot (31.12.2023: 901 852 eurot). Seega on seisuga 31.12.2024 võimalik dividendidena välja maksta 3 861 953 eurot (31.12.2023: 3 607 409 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	81 557	541 338	11
Kokku võlad ja ettemaksed	81 557	541 338	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 000 000	2 000 000	12
Kokku laenukohustised	2 000 000	2 000 000	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 000 000	0	0	2 000 000	80 219	7,11,12
Kokku laenukohustised	2 000 000	0	0	2 000 000	80 219	

EfTEN K141 OÜ ostis 2024. aastal EfTEN Residential Fund usaldusfond'ilt valitsemisteenust 110 004 euro eest (2023: 110 004 euro eest) (vt. lisa 4).

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

Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Juhatuse liikmetega seotud tingimuslikud kohustused 2024. ja 2023. aastal puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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 K141 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN K141 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:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- 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 K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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)	4 509 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 961
Kokku	4 951 222
Jaotamine	
Dividendideks	481 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 470 222
Kokku	4 951 222

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 509 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 961
Kokku	4 951 222
Jaotamine	
Dividendideks	481 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 470 222
Kokku	4 951 222

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	827515	100.00%	Jah