

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.09.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN Paemurru OÜ

registrikood: 17078041

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

postisihthnumber: 10114

e-posti aadress: info@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Üldhalduskulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

EFTEN Paemurru OÜ on 2024. aasta septembris asutatud ettevõte.

Ettevõttele kuulub kinnistu aadressil Paemurru tee 3, Laabi küla, Harku vald. Kinnistul toimuvad tootmishoone ehitustööd, mille valmimistähtjaks on planeeritud aprill 2025.a. Hoone on plaanis anda pikaajalisele rendile.

Juhatuse liikmetele 2024. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad:

(31. detsembri seisuga)	2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,29
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,45
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,27

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	26.09.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	233 711	0	2
Kokku käibevarad	233 783	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 926 784	0	4
Kokku põhivarad	3 926 784	0	
Kokku varad	4 160 567	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 713	0	5
Võlad ja ettemaksed	786 084	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	794 797	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 473 282	0	5
Võlad ja ettemaksed	6 500	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 479 782	0	
Kokku kohustised	2 274 579	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	1 904 000	0	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 512	0	
Kokku omakapital	1 885 988	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 160 567	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	26.09.2024 - 31.12.2024	Lisa nr
Üldhalduskulud	-10 234	8
Ärikasum (kahjum)	-10 234	
Intressitulud	3	
Intressikulud	-10 281	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 512	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	26.09.2024 - 31.12.2024	26.09.2024 - 26.09.2024	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 234	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-233 711	0	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	79 588	0	4,6
Kokku rahavood äritegevusest	-164 357	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 416 701	0	4,6
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 416 698	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 486 344	0	5
Makstud intressid	-7 717	0	9
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 100 000	2 500	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 578 627	2 500	
Kokku rahavood	-2 428	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 428	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.09.2024	2 500	0	0	2 500
26.09.2024	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-20 512	-20 512
Muutused reservides	0	1 904 000	0	1 904 000
31.12.2024	2 500	1 904 000	-20 512	1 885 988

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Paemurru 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. 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 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 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

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	396	396	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	233 315	233 315	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	233 711	233 711	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	26.09.2024
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	233 315	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	233 315	0

Vt. lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
26.09.2024	0
Ostud ja parendused	3 926 784
31.12.2024	3 926 784

EFTEN Paemurru OÜ omab kinnistut aadressil Paemurru tee 3, Laabi küla, Harku vald, Harju maakond. Kinnistu soetusmaksumuseks oli 1 154 000 eurot, millest 804 000 eurot tasus emajärgse maksega notari deposiidikontole (lisa 7) ja 350 000 eurot tasutakse 2025. aasta juuliks. Kinnistul toimuvad lao- ja tootmishoone ehitustööd, mille valmimistähtjaks on aprill 2025.a. Seisuga 31.12.2024.a. on bilansis kajastatud kohustusena tarnijatele kinnistu soetamise eest tasumata 350 000 eurot ja ehituse eest tasumata summad kokku 356 083 eurot (lisa 6).

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	636 495	8 713	627 782	0	1,8%+3 k Euribor	EUR	2029	
Emaettevõtte	845 500	0	845 500	0	6%	EUR	2027	10
Pikaajalised laenud kokku	1 481 995	8 713	1 473 282	0				
Laenukohustised kokku	1 481 995	8 713	1 473 282	0				

AS SEB Pank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Paemurru tee 3, Harku vald (lisa 4) ja ehitusperioodiks on pangale antud emaettevõtte garantii summas 3 miljonit eurot.
Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 4 350 eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	785 671	785 671	0	
Intressivõlad	6 913	413	6 500	10
Kokku võlad ja ettemaksed	792 584	786 084	6 500	

Võlad tarnijatele sisaldavad seisuga 31.12.2024.a kinnistu soetamise ja ehituse eest tasumata summasid kokku 706 083 eurot (lisa 4).

Lisa 7 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	26.09.2024
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeperioodil tehti ettevõtte omakapitali koosseisus olevasse vabatahtlikku reservkapitali sissemaksid summas 1 904 000 eurot, millest 804 000 eurot tasuti kinnisvarainvesteeringu soetamisel maksega notari deposiidikontole (lisa 4). 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 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	26.09.2024 - 31.12.2024	26.09.2024 - 26.09.2024	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-718	0	
Valitsemistasu	-9 516	0	10
Kokku üldhalduskulud	-10 234	0	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	26.09.2024 - 31.12.2024	26.09.2024 - 26.09.2024	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-3 781	0	
Emaettevõtte laenu intressikulu	-6 500	0	10
Kokku intressikulud	-10 281	0	

Lisa 10 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	26.09.2024	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	845 500	0	5
Kokku laenukohustised	845 500	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 500	0	6,9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	816	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	7 316	0	

LAENUKOHUSTISED	26.09.2024	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	845 500	845 500	6 500	5,6,9
Kokku laenukohustised	0	845 500	845 500	6 500	

OSTETUD	26.09.2024 - 31.12.2024	26.09.2024 - 26.09.2024
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 011	0
Kokku ostetud	10 011	0

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2024. aastal puudusid.

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 tütarettevõtjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2024. aastal tasusid ei makstud ning ei olnud nendega seotud tingimuslikke kohustusi.

Vt. lisa 8.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2024 negatiivne tulenevalt kinnisvarainvesteeringu soetusest ja toimuvatest ehitustöödest. Kinnistu soetuse ja arenduse finantseerimiseks on ettevõtte sõlminud pangalaenu lepingu summas 3 000 000 eurot, millest seisuga 31.12.2024 on panga poolt välja makstud 640 845 eurot. Ülejäänud laenu väljamaksmine toimub mitmes jaos vastavalt teostatud ehitustöödele kuni 27.07.2025.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2025

EfTEN Paemurru OÜ (registrikood: 17078041) 26.09.2024 - 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 Paemurru OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EFTEN Paemurru OÜ (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (26. september 2024 kuni 31. detsember 2024) kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuses töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2024 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EfTEN Paemurru OÜ (registrikood: 17078041) 26.09.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Rando Rand	Vandeaudiitor	17.02.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 512
Kokku	-20 512
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-20 512
Kokku	-20 512

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 512
Kokku	-20 512
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-20 512
Kokku	-20 512