

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV8 OÜ

registrikood: 12308499

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

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV8 OÜ müügitulu 2024. aastal oli 1 522 972 eurot (2023: 1 485 827 eurot) ja puhaskasum oli 2 394 542 eurot (2023: 248 908 eurot).

EFTEN SPV8 OÜ'l on kinnisvarainvesteeringuna aadressil Karjavälja tee 4, Tallinn asuv 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest. Antud objektile lasub üürileping Prisma Peremarket AS'iga mis hõlmab 11 774 m² suurust üüritavat pinda.

2025. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN SPV8 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu 2024. ja 2023. aastal ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2024

2023

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	16,16	43,56
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,57	0,17
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,23	0,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 522 972	1 485 827	2,11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 057	-77 906	3,11
Brutokasum (-kahjum)	1 466 915	1 407 921	
Üldhalduskulud	1 520 616	-3 822	4
Muud äritulud	211 342	0	5,11
Muud ärikulud	0	-590 000	6,11
Ärikasum (kahjum)	3 198 873	814 099	
Intressikulud	-670 998	-446 113	7
Muud finantstulud ja -kulud	16 115	9 515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 543 990	377 501	
Tulumaks	-149 448	-128 593	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 394 542	248 908	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	810 079	168 950	8
Finantsinvesteeringud	0	850 000	9
Nõuded ja ettemaksed	155 339	149 548	10
Kokku käibevarad	965 418	1 168 498	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	20 690 000	20 400 000	11
Kokku põhivarad	20 690 000	20 400 000	
Kokku varad	21 655 418	21 568 498	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	59 732	26 828	12
Kokku lühiajalised kohustised	59 732	26 828	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 000 000	11 000 000	13
Võlad ja ettemaksed	0	1 525 526	12
Kokku pikaajalised kohustised	11 000 000	12 525 526	
Kokku kohustised	11 059 732	12 552 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 198 394	8 764 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 394 542	248 908	
Kokku omakapital	10 595 686	9 016 144	
Kokku kohustised ja omakapital	21 655 418	21 568 498	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 198 873	814 099	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-211 342	590 000	5,6,11
Kokku korrigeerimised	-211 342	590 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 252	-3 695	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 492 622	1 075	12
Kokku rahavood äritegevusest	1 488 657	1 401 479	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-78 658	0	11
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-850 000	9
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	850 000	0	9
Antud laenud	-573 000	0	16
Antud laenude tagasimaksed	573 000	0	16
Laekunud intressid	16 576	9 121	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	787 918	-840 879	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-670 998	-446 113	7,13
Makstud dividendid	-815 000	-731 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-149 448	-128 593	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 635 446	-1 305 706	
Kokku rahavood	641 129	-745 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	168 950	914 056	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	641 129	-745 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	810 079	168 950	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	250	9 495 486	9 498 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	248 908	248 908
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-731 000	-731 000
31.12.2023	2 500	250	9 013 394	9 016 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 394 542	2 394 542
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-815 000	-815 000
31.12.2024	2 500	250	10 592 936	10 595 686

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15 ja lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV8 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.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Aktsiad ja osad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta ja väärtpaberid, mida hoitakse lunastustähtajani, mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, 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 kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. 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 laenu, 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 õiglasel väärtusel, 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

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	1 522 972	1 485 827	11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 522 972	1 485 827	
Kokku müügitulu	1 522 972	1 485 827	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 522 972	1 485 827	11
Kokku müügitulu	1 522 972	1 485 827	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Muud haldustegevuse kulud	-50 060	-71 976	
Kindlustus	-5 997	-5 930	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 057	-77 906	11

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-470	-458	
Muud konsultatsioonid	-4 440	-3 364	
Edukustasu kohustuse tühistamine	1 525 526	0	12,16
Kokku üldhalduskulud	1 520 616	-3 822	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	211 342	0	11
Kokku muud äritulud	211 342	0	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-590 000	11
Kokku muud ärikulud	0	-590 000	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-670 998	-446 113	13,16
Kokku intressikulud	-670 998	-446 113	

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	810 079	168 950
Kokku raha	810 079	168 950

Lisa 9 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Muud	
31.12.2022	0	0
Soetamine	850 000	850 000
31.12.2023	850 000	850 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-850 000	-850 000
31.12.2024	0	0

EFTEN SPV8 OÜ sõlmis tähtajalise hoiuse summale 850 000 eurot tähtajaga 05.04.2024. Hoius teenis intressi 4,5% aastas ning lunastati 2024. aastal.

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	154 836	154 836
Ettemaksed	499	499
Intressinõuded	4	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	155 339	155 339
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	148 583	148 583
Ettemaksed	500	500
Intressinõuded	465	465
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 548	149 548

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	20 990 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-590 000
31.12.2023	20 400 000
Ostud ja parendused	78 658
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	211 342
31.12.2024	20 690 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 522 972	1 485 827
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-56 057	-77 906

Kinnisvarainvesteeringuks on aadressil Karjavälja tee 4, Tallinn 521/1000 suurune mõtteline osa hoonestusõigusest (reg. nr 5455801). Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpoteek.

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

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2023: 8,3%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2023: 6,8%) ning 2,5%-st üüritulu tõusu (2023: 2,5%). (vt. lisa 5 ja lisa 6)

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2024. aastal renditulu 1 522 972 eurot (2023: 1 485 827 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2024. aastal -56 057 eurot (2023: -77 906 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 12 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	39 252	39 252	0	0	
Käibemaksuvõlg	20 480	20 480	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 732	59 732	0	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 370	4 370	0	0	
Käibemaksuvõlg	22 458	22 458	0	0	
Edukustasu kohustus	1 525 526	0	0	1 525 526	4,16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 552 354	26 828	0	1 525 526	

Ettevõttel lasus 2023. aastal 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. Alates 01.12.2022 edukustasu ümberarvutust ei toimu. 2023. aastal ühinesid EFTEN Kinnisvarafond AS (endine EFTEN SPV7 OÜ emaettevõtte) ning 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 on 2024. aastal edukustasukohustus tühistatud. (vt. ka lisa 14 ja lisa 16)

Lisa 13 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniklaen	11 000 000	0	11 000 000	0	6%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
Laenukohustised kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniklaen	11 000 000	0	11 000 000	0	4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			
Laenukohustised kokku	11 000 000	0	11 000 000	0			

(vt. lisa 7 ja lisa 16)

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 262 490	7 210 715
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 330 446	1 802 679
Kokku tingimuslikud kohustised	10 592 936	9 013 394

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 on 10 592 936 eurot (31.12.2023: 9 013 394 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2024 on 2 330 446 eurot (31.12.2023: 1 802 679 eurot). Seega on seisuga 31.12.2024 võimalik dividendidena välja maksta 8 262 490 eurot (31.12.2023: 7 210 715 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024.

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 15 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN SPV7 OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EFTEN Real Estate Fund AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	11 000 000	11 000 000	13
Kokku laenukohustised	11 000 000	11 000 000	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 525 526	4,12
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 525 526	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	573 000	573 000	0	5 868	
Kokku antud laenud	0	573 000	573 000	0	5 868	

2024. aastal anti EFTEN Real Estate Fund AS'ile laenu 573 000 eurot, mis tasuti koos intressidega samal aastal. Laen kandis intressi 6% aastas ning perioodil arvestati intressi summas 5 868 eurot.

2024. aastal tasuti omaniklaenuga seotud intresse 670 998 eurot (2023: 446 113 eurot) (vt. lisa 7)

Omanikulaen 11 000 000 eurot kannab intressi 6% aastas (2023: 4% aastas). Laen on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 2026. aastal. (vt. lisa 13)

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 kohustised puudusid 2024. ja 2023. aastal.

Lisa 17 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	815 000	149 448	731 000	128 593
Eesti	815 000	149 448	731 000	128 593
Kokku	815 000	149 448	731 000	128 593

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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 SPV8 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV8 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;
- bilansi 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.

Vandeauditori 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

Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV8 OÜ (registrikood: 12308499) 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)	8 198 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 394 542
Kokku	10 592 936
Jaotamine	
Dividendideks	515 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 077 936
Kokku	10 592 936

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 198 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 394 542
Kokku	10 592 936
Jaotamine	
Dividendideks	515 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 077 936
Kokku	10 592 936

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1522972	100.00%	Jah