

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV7 OÜ

registrikood: 12307838

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
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressitulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Raha	13
Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 16 Laenukohustised	16
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 19 Osakapital	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN SPV7 OÜ konsolideeritud müügitulu 2024. aastal oli 3 424 221 eurot (2023: 3 233 672 eurot) ja konsolideeritud puhaskasum oli 4 107 864 eurot (2023: 1 305 678 eurot). Ettevõttele kuulub tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ.

EFTEN SPV7 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn. Antud kinnistul asub 2013. aastal renoveeritud kaubanduskeskus "Mustika".

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

EFTEN SPV7 OÜ-s oli 2024. aastal kolm palgalist töötajat (2023. aastal: kolm palgalist töötajat) ning neile arvestati tasu koos maksudega 145 820 eurot (2023: 113 578 eurot). Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2024

2023

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	4,04	3,90
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,20	0,40
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,16	0,06

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	3 424 221	3 233 672	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-151 779	-182 367	3,15
Brutokasum (-kahjum)	3 272 442	3 051 305	
Turustuskulud	-87 137	-79 656	4
Üldhalduskulud	632 731	-337 991	5
Muud äritulud	1 396 881	8 299	7
Muud ärikulud	-197	-200 207	8
Ärikasum (kahjum)	5 214 720	2 441 750	
Intressitulud	28 662	22 353	9
Intressikulud	-895 396	-830 181	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 347 986	1 633 922	
Tulumaks	-240 122	-328 244	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864	1 305 678	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 107 864	1 305 678	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 955 355	415 801	11
Finantsinvesteeringud	0	1 650 000	12
Nõuded ja ettemaksed	212 429	297 666	13
Varud	728	0	
Kokku käibevarad	2 168 512	2 363 467	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	38 340 000	36 810 000	15
Materiaalsed põhivarad	22 433	36 626	
Kokku põhivarad	38 362 433	36 846 626	
Kokku varad	40 530 945	39 210 093	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	351 453	351 453	16
Võlad ja ettemaksed	185 905	254 233	17
Kokku lühiajalised kohustised	537 358	605 686	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 512 999	14 864 452	16
Võlad ja ettemaksed	161 796	1 157 027	17
Kokku pikaajalised kohustised	14 674 795	16 021 479	
Kokku kohustised	15 212 153	16 627 165	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900	19
Ülekurss	7 749 600	7 749 600	19
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 458 128	13 524 450	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864	1 305 678	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	25 318 792	22 582 928	
Kokku omakapital	25 318 792	22 582 928	
Kokku kohustised ja omakapital	40 530 945	39 210 093	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 214 720	2 441 750	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 106	20 123	3,5
Muud korrigeerimised	-1 395 195	200 083	7,15
Kokku korrigeerimised	-1 378 089	220 206	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	84 321	-91 050	13
Varude muutus	-728	1 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 061 035	128 751	17
Kokku rahavood äritegevusest	2 859 189	2 700 657	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 913	-8 742	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-134 805	-40 083	15
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 650 000	12
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 650 000	0	12
Antud laenud	-1 000 000	0	22
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	0	22
Laekunud intressid	29 578	21 654	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 541 860	-1 677 171	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876	16
Makstud intressid	-891 497	-817 134	9,17
Makstud dividendid	-1 372 000	-1 631 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-240 122	-328 244	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 861 495	-3 134 254	
Kokku rahavood	1 539 554	-2 110 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	415 801	2 526 569	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 539 554	-2 110 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 955 355	415 801	11

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 305 678	1 305 678
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 631 000	-1 631 000
31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 107 864	4 107 864
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 372 000	-1 372 000
31.12.2024	2 900	7 749 600	300	17 565 992	25 318 792

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 19, lisas 20 ja lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN SPV7 OÜ ning tema tütarettevõtte on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsevad äriühingud.

EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi emaettevõtte) 2024. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN SPV7 OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 14.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeering tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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 õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Aktsiad ja osad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta ja väärtpaberid, mida hoitakse lunastustähtajani, mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt. ka lisa 24) on investeering tütarettevõttesse kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse ja immateriaalse 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
- Muu immateriaalne põhivara 20-40%

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 vähendamisena.

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

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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**Eraldised**

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.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Kontsern on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 tütaretevõtjad)
- 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	3 424 221	3 233 672	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 424 221	3 233 672	
Kokku müügitulu	3 424 221	3 233 672	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 251 320	3 089 073	15
Muu haldustegevuse tulu	172 901	144 599	
Kokku müügitulu	3 424 221	3 233 672	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 981	-11 817	
Amortisatsioonikulu	-14 900	-16 908	
Vara kindlustus	-11 533	-11 404	
Üüripindade remont ja hooldus	-86 191	-105 850	
Muud haldustegevuse kulud	-26 174	-36 388	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-151 779	-182 367	15

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üürilepingute vahendustasud	-866	-3 577
Muud turustuskulud	-86 271	-76 079
Kokku turustuskulud	-87 137	-79 656

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-14 514	-13 587	
Tööjõukulud	-145 820	-113 578	6
Amortisatsioonikulud	-2 206	-3 215	
Muud	-7 231	-4 254	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-56 084	-49 085	
Valitsemistasu	-154 272	-154 272	22
Edukustasu kohustuse tühistamine	1 012 858	0	17,22
Kokku üldhalduskulud	632 731	-337 991	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-108 985	-84 882	
Sotsiaalmaksud	-36 835	-28 696	
Kokku tööjõukulud	-145 820	-113 578	5
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	3	3	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 395 195	0	15
Trahvid, viivised ja hüvitised	66	512	
Muud	1 620	7 787	
Kokku muud äritulud	1 396 881	8 299	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-200 083	15
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10	-40	
Muud	-187	-84	
Kokku muud ärikulud	-197	-200 207	

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	19 811	22 239	12
Intressitulu laenudelt	8 738	0	22
Muud intressitulud	113	114	
Kokku intressitulud	28 662	22 353	

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-895 396	-830 181	16
Kokku intressikulud	-895 396	-830 181	

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	1 955 355	415 801
Kokku raha	1 955 355	415 801

Lisa 12 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	0	0
Soetamine	1 650 000	1 650 000
31.12.2023	1 650 000	1 650 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 650 000	-1 650 000
31.12.2024	0	0

EFTEN SPV7 OÜ sõlmis 2023. aastal tähtajalise hoiuse summale 1 650 000 eurot. Hoius teenis intressi 4,5% aastas (vt lisa 9) ning lunastati 2024. aastal.

Lisa 13 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	189 116	189 116
Ettemaksed	22 351	22 351
Viitlaekumised	962	962
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 429	212 429
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	276 362	276 362
Ettemaksed	9 057	9 057
Viitlaekumised	12 247	12 247
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 666	297 666

Lisa 14 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12308499	EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja üürimine	100	100

2012. aasta juulis asutas EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõttesse 521/1000 suurune mõtteline osa Karjavälja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvast hoonestusõigusest. Tütarettevõtte osakapitali maksti 2 500 eurot.

Tütarettevõtte bilansiline väärtus 31.12.2024 seisuga on emaettevõtte eraldiseisvas aruandes (lisa 24) 10 595 686 eurot (31.12.2023: 9 016 144 eurot). Tütarettevõtte õiglase väärtus leitakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu.

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	36 970 000
Ostud ja parendused	40 083
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 083
31.12.2023	36 810 000
Ostud ja parendused	134 805
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 395 195
31.12.2024	38 340 000

Kinnisvarainvesteeringule aadressil Karjavalja tee 4 (endise aadressiga A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn kinnistule (reg. nr 197801) ja 479/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) ja 521/1000 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest (reg. nr 5455801) on seatud ühishüpoteek. (vt. lisa 16)

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) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2023: 8,9% ja 8,3%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2023: 7,5% ja 6,8%) ning üüritulu kasvu 1,4% kuni 2,5% (2023: 0,9% kuni 2,5%).

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2024. aastal renditulu 3 251 320 eurot (2023: 3 089 073 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2024. aastal -151 779 eurot (2023: -182 367 eurot) (vt. lisa 2 ja lisa 3).

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	14 864 452	351 453	14 512 999	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	14 864 452	351 453	14 512 999	0			
Laenukohustised kokku	14 864 452	351 453	14 512 999	0			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 215 905	351 453	14 864 452	0	1 kuu EURIBOR+2,2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	15 215 905	351 453	14 864 452	0			
Laenukohustised kokku	15 215 905	351 453	14 864 452	0			

Pangalaenu intressimäär on 2,2%+1 kuu EURIBOR. Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek aadressil Karjavälja tee 4 (endise nimega A.H. Tammsaare tee 116), Tallinn asuvale kinnistule reg, nr. 197801 ja hoonestusõigusele reg nr 5455801. (vt. lisa 15)

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 17 127 eurot (31.12.2023: 23 550 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt lepinguperioodile (vt. lisa 10).

Lisa 17 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	50 779	50 779	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 274	9 274	0	0	
Maksuvõlad	64 490	64 490	0	0	18
Muud võlad	12 295	12 295	0	0	
Üürnike tagatisrahad	200 526	38 730	161 796	0	
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	5,22
Intressivõlad	10 337	10 337	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	347 701	185 905	161 796		

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	125 339	125 339	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 410	13 410	0	0	
Maksuvõlad	61 089	61 089	0	0	18
Muud võlad	1 498	1 498	0	0	
Üürnike tagatisrahad	184 206	40 037	135 117	9 052	
Edukustasu kohustus	1 012 858	0	0	1 012 858	5,22
Intressivõlad	12 860	12 860	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 411 260	254 233	135 117	1 021 910	

Kontsernil lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Ettevõtte 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 ei ole ettevõtte alates 2024. aastast edukustasukohustust emaettevõtte ees. (vt. ka lisa 5 ja lisa 22)

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	49 846	48 045
Üksikisiku tulumaks	4 461	3 966
Erisoodustuse tulumaks	119	93
Sotsiaalmaks	8 655	7 956
Kohustuslik kogumispension	853	525
Töötuskindlustusmaksed	556	504
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 490	61 089

(vt. lisa 17)

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 900	2 900
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN SPV7 OÜ osakapital koosneb 31.12.2024 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 900 eurot (31.12.2023: 2 900 eurot). 2018. aastal vähendati osakapitali 100 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti 2019. aastal ainuosanikule väljamakse summas 1 000 000 eurot, millest 999 900 eurot ülekursi arvelt.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 11 600 euroni.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 372 000	240 122	1 631 000	199 651
Eesti	1 372 000	240 122	1 631 000	199 651
Kokku	1 372 000	240 122	1 631 000	199 651

2024. aastal maksti kokku välja dividende 1 372 000 eurot (2023: 1 631 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 240 122 eurot (2023: 199 651 eurot).

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 701 474	11 864 102
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 864 518	2 966 026
Kokku tingimuslikud kohustised	17 565 992	14 830 128

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.

Pooleliolevad ja lõppenud kohtuasjad

Teadaolevalt ei ole EFTEN SPV7 OÜ vastu esitatud nõudeid ega pretensioone, mis võiksid kaasa tuua kohtuvaidluse.

2023. aastal lõppes kohtuvaidlus osahinguga Rest Art Group (tsiviilasi nr 2-21-4496). Menetluse käigus nõudis EFTEN SPV7 OÜ vastaspoolelt menetluskulude tagatist, millega kohus nõustus ning kohtu kontol olevast menetluskulude tagatise (7787,50 eurot) arvel rahuldati osaliselt EFTEN SPV7 OÜ menetluskulude nõue. Ülejäänud 3059 euro osas esitas EFTEN SPV7 OÜ täitmisavalduse kohtutäitur Elin Vilippusele.

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 22 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 012 858	17
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 012 858	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 000 000	1 000 000	0	8 738	9
Kokku antud laenud	0	1 000 000	1 000 000	0	8 738	

EFTEN SPV7 OÜ ostis 2024. aastal emaettevõttelt valitsemisteenust 154 272 eurot (2023: 154 272 eurot). (vt. lisa 5)

2024. aastal anti EFTEN Real Estate Fund AS'ile laenu 1 000 000 eurot, mis tasuti koos intressidega samal aastal. Laen kandis intressi 6% aastas ning perioodil arvestati intressi summas 8 738 eurot (vt. lisa 9).

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 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	1 901 250	1 747 845
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-95 723	-104 462
Brutokasum (-kahjum)	1 805 527	1 643 383
Turustuskulud	-87 137	-79 656
Üldhalduskulud	-887 885	-334 170
Muud äritulud	1 185 539	398 216
Muud ärikulud	-197	-123
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 015 847	1 627 650
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 579 542	-482 093
Intressitulud	683 545	458 952
Intressikulud	-895 396	-830 180
Muud finantstulud ja -kulud	815 000	731 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 198 538	1 505 329
Tulumaks	-90 674	-199 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864	1 305 678

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 145 277	246 851
Finantsinvesteeringud	0	800 000
Nõuded ja ettemaksed	57 089	148 118
Varud	728	0
Kokku käibevarad	1 203 094	1 194 969
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 595 686	9 016 144
Nõuded ja ettemaksed	11 000 000	11 512 667
Kinnisvarainvesteeringud	17 650 000	16 410 000
Materiaalsed põhivarad	22 433	36 626
Kokku põhivarad	39 268 119	36 975 437
Kokku varad	40 471 213	38 170 406
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	351 453	351 453
Võlad ja ettemaksed	126 173	227 405
Kokku lühiajalised kohustised	477 626	578 858
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	14 512 999	14 864 452
Võlad ja ettemaksed	161 796	144 168
Kokku pikaajalised kohustised	14 674 795	15 008 620
Kokku kohustised	15 152 421	15 587 478
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 900
Ülekurss	7 749 600	7 749 600
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 458 128	13 524 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864	1 305 678
Kokku omakapital	25 318 792	22 582 928
Kokku kohustised ja omakapital	40 471 213	38 170 406

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 015 847	1 627 650
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 106	20 123
Muud korrigeerimised	-1 183 853	-389 917
Kokku korrigeerimised	-1 166 747	-369 794
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	90 573	-87 355
Varude muutus	-728	1 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	431 588	127 677
Kokku rahavood äritegevusest	1 370 533	1 299 178
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 913	-8 742
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-56 147	-40 083
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-800 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	800 000	0
Antud laenud	-427 000	0
Antud laenude tagasimaksed	427 000	0
Laekunud intressid	684 000	458 646
Laekunud dividendid	815 000	731 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 239 940	340 821
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-357 876	-357 876
Makstud intressid	-891 497	-817 134
Makstud dividendid	-1 372 000	-1 631 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-90 674	-199 651
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 712 047	-3 005 661
Kokku rahavood	898 426	-1 365 662
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	246 851	1 612 513
Raha ja raha ekvivalentide muutus	898 426	-1 365 662
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 145 277	246 851

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 900	7 749 600	300	15 155 450	22 908 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 305 678	1 305 678
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 631 000	-1 631 000
31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-9 016 144	-9 016 144
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	9 016 144	9 016 144
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 900	7 749 600	300	14 830 128	22 582 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 107 864	4 107 864
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 372 000	-1 372 000
31.12.2024	2 900	7 749 600	300	17 565 992	25 318 792
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-10 595 686	-10 595 686
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	10 595 686	10 595 686
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	2 900	7 749 600	300	17 565 992	25 318 792

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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 SPV7 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV7 OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni 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 Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni 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 SPV7 OÜ (registrikood: 12307838) 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)	13 458 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864
Kokku	17 565 992
Jaotamine	
Dividendideks	2 461 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 104 992
Kokku	17 565 992

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 458 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 107 864
Kokku	17 565 992
Jaotamine	
Dividendideks	2 461 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 104 992
Kokku	17 565 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1901250	100.00%	Jah