

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN SPV11 OÜ

registrikood: 12417099

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

postisihnumber: 10114

telefon: +372 5017317, +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: Key.Kunman@silikaatgrupp.ee, info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN SPV11 OÜ tegeleb aadressil Tallinn, Vabaduse väljak 3 asuva hotellihoone haldamise ja üürile andmisega. Hotellihoone on antud üürile sidusettevõttele HMP Hotellid OÜ.

2024. aastal oli ettevõtte müügitulu 498 346 (2023. aastal 436 503) eurot ning kahjumiks kujunes -235 561 (2023. aastal kahjum -997 983) eurot, millest -432 765 eurot moodustas kahjum (2023. aastal kahjum -1 121 963 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte käibekapital negatiivne tulenevalt pangalaenust, mis on kajastatud lühiajalisena lepingutingimustes määratud finantssuhtarvude mittevastavuse tõttu.

EFTEN SPV11 OÜ jätkab 2025. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

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

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2023	2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,02	0,02
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,45	0,45
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-2,29	- 0,47

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 624	54 907	2
Nõuded ja ettemaksed	48 810	34 598	3
Kokku käibevarad	97 434	89 505	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	189 783	132 526	5
Kinnisvarainvesteeringud	8 630 000	9 040 000	6
Kokku põhivarad	8 819 783	9 172 526	
Kokku varad	8 917 217	9 262 031	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 970 469	5 076 946	7
Võlad ja ettemaksed	25 934	28 710	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 996 403	5 105 656	
Kokku kohustised	4 996 403	5 105 656	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 054 500	1 054 500	10
Ülekurss	4 498 000	4 498 000	
Kohustuslik reservkapital	115 123	115 123	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 511 248	-513 265	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-235 561	-997 983	
Kokku omakapital	3 920 814	4 156 375	
Kokku kohustised ja omakapital	8 917 217	9 262 031	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	498 346	436 503	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 185	-22 405	12
Brutokasum (-kahjum)	479 161	414 098	
Üldhalduskulud	-140 773	-138 758	13
Muud ärikulud	-432 779	-1 121 963	14
Ärikasum (kahjum)	-94 391	-846 623	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	141 754	114 499	5
Intressitulud	7	15	
Intressikulud	-282 931	-265 874	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-235 561	-997 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-235 561	-997 983	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-94 391	-846 623	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	432 765	1 121 963	6,14
Kokku korrigeerimised	432 765	1 121 963	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 220	32 961	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 535	-16 900	8
Kokku rahavood äritegevusest	321 689	291 401	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-22 765	-141 963	6
Laekunud intressid	7	15	
Laekunud dividendid	84 497	31 161	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	61 739	-110 787	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-120 050	-105 050	7
Makstud intressid	-284 661	-263 459	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-389 711	-368 509	
Kokku rahavood	-6 283	-187 895	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 907	242 802	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 283	-187 895	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 624	54 907	2

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	1 054 500	4 498 000	115 123	-513 265	5 154 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-997 983	-997 983
31.12.2023	1 054 500	4 498 000	115 123	-1 511 248	4 156 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-235 561	-235 561
31.12.2024	1 054 500	4 498 000	115 123	-1 746 809	3 920 814

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV11 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassasolevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetestesse võetakse arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse investeeringut kapitaliosaluse meetodil.

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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud 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 ettevõttele 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 väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi

(dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal

perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	48 624	54 907
Kokku raha	48 624	54 907

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	48 639	48 639	16
Ettemaksed	171	171	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 810	48 810	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	26 417	26 417	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 008	8 008	4
Ettemaksed	173	173	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 598	34 598	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 335	8 008	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 335	8 008	0

Vt. lisa 3 ja 8.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16027283	HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
HMP Hotellid OÜ	132 526	0	0	-84 497	141 754	0	189 783
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	132 526	0	0	-84 497	141 754	0	189 783

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	10 020 000
Ostud ja parendused	141 963
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 121 963
31.12.2023	9 040 000
Ostud ja parendused	22 765
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-432 765
31.12.2024	8 630 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	498 346	436 503
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 185	-22 405

Kinnisvarainvesteeringuks on hotellihoone aadressil Vabaduse v.3, Tallinn.

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). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 2,6% - 28,6% (2023: 1,3% - 12,8%)

Diskontomäär 8,5% (2023: 8,5%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2023: 7,3%)

Vt. ka lisa 7, 11, 12 ja 14.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	4 970 469	4 970 469	0	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	4 970 469	4 970 469	0	0			
Laenukohustised kokku	4 970 469	4 970 469	0	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	5 076 946	5 076 946	0	0	1,9%+1k Euribor	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	5 076 946	5 076 946	0	0			
Laenukohustised kokku	5 076 946	5 076 946	0	0			

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Pärnu mnt 14/Vabaduse väljak 3, Tallinn (vt. lisa 6). Tagatise õiglane väärtus on seisuga 31.12.2024.a. 8 630 000 (31.12.2023: 9 040 000) eurot.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 897 (2023.a. 471) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte rikkunud laenulepingu ühte eritingimust - 12 kuu võlteeninduse kattekordaja (DSCR) ei vasta nõutud tasemele (lepingutingimuse kohaselt peab DSCR olema suurem kui 1,3, seisuga 31.12.2024.a. on see 0,9). Ettevõtte omanike poolt on antud pangale solidaarne garantii laenukohustuste täitmiseks kuni suhtarvu nõutavale tasemele jõudmiseni. Laenukohustuse bilansiline maksumus on seisuga 31.12.2024 4 972 366 eurot.

Vt. ka lisa 6 ja 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 282	23 282	
Maksuvõlad	1 335	1 335	4
Muud võlad	1 317	1 317	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 934	25 934	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 090	27 090	
Muud võlad	1 620	1 620	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 710	28 710	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	1 054 500	1 054 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	498 346	436 503	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	498 346	436 503	
Kokku müügitulu	498 346	436 503	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	498 346	436 503	
Kokku müügitulu	498 346	436 503	6,16

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-3 375	-7 855	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-13 755	-12 504	
Kindlustuskulud	-2 055	-2 046	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 185	-22 405	6

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-401	-423	
Muud	-5 120	-3 783	
Juhtimisteenus	-131 402	-131 052	16
Raamatupidamisteenus	-3 850	-3 500	16
Kokku üldhalduskulud	-140 773	-138 758	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-432 765	-1 121 963	6
Muud	-14	0	
Kokku muud ärikulud	-432 779	-1 121 963	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-282 931	-265 874
Kokku intressikulud	-282 931	-265 874

Vt. lisa 7.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	48 639	26 417	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 639	26 417	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	498 346	436 503
Kokku müüdid	498 346	436 503

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 252	134 552
Kokku ostetud	135 252	134 552

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

Seotud osapoolte 2024. ja 2023. aastal ostetud juhtimisteenust ja raamatupidamisteenust (vt. lisa 13).

Ettevõtte annab sidusettevõttele HMP Hotellid OÜ üürile hotellihoonet aadressil Vabaduse v.3, Tallinn (vt. lisa 11).

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 (omanikke kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- sidusettevõtet;
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte käibekapital negatiivne tulenevalt pangalaenust, mis on kajastatud lühiajalisena lepingutingimustes määratud ühe finantssuhtarvu, võlteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavuse tõttu.

Laenulepingut pikendati 2024. aastal kolme aasta võrra, uueks lepingujärgseks laenu tagastamise tähtpäevaks on 30.03.2027.a. Lepingu pikendamisel on ettevõtte omanike poolt antud solidaarne garantii laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks kuni suhtarvu DSCR nõutavale tasemele jõudmiseni. Juhatus prognoosib suhtarvu vastavusse jõudmist 2025. aasta lõpuks.

Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. Laenulepingu teine oluline suhtarv LTV (Loan to Value) on 57% ja vastab lepingu tingimustele.

Vt. lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2025

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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 SPV11 OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV11 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2024;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV11 OÜ (registrikood: 12417099) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 511 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-235 561
Kokku	-1 746 809
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 746 809
Kokku	-1 746 809

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 511 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-235 561
Kokku	-1 746 809
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 746 809
Kokku	-1 746 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	498346	100.00%	Jah