

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** EFTEN SPV2 OÜ

**registrikood:** 11936816

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

**postisihthnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559515

**faks:** +372 6181818

**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 Müüdnud 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 Tulumaks                                  | 11 |
| Lisa 9 Raha                                      | 11 |
| Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud       | 11 |
| Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed                     | 12 |
| Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud                 | 12 |
| Lisa 13 Materiaalsed põhivarad                   | 13 |
| Lisa 14 Laenukohustised                          | 14 |
| Lisa 15 Võlad ja ettemaksed                      | 15 |
| Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 15 |
| Lisa 17 Osakapital                               | 16 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                         | 16 |
| Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 17 |
| Lisa 20 Tegevuse jätkuvus                        | 17 |
| Aruande allkirjad                                | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 19 |

## Tegevusaruanne

EFTEN SPV2 OÜ on 100% EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ettevõtte omab ärihoonet A.Lauteri 5, Tallinn, mis on välja üüritud büroohonena. 2024. aastal teeniti renditulu 353 644 (2023: 404 322 ) eurot.

EFTEN SPV2 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

2025. aastal jätkab EFTEN SPV2 OÜ hoone välja üürimist.

### Finantsnäitajad

| 31.detsembri seisuga                                                          | 2024 | 2023  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja<br>(käibevarad/ lühiajalised kohustused) | 0,09 | 4,79  |
| Omakapital varadest (omakapital/ varad<br>kokku)                              | 0,63 | 0,54  |
| Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/<br>müügitulu)                              | 1,33 | -1,45 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 353 644        | 404 322         | 2       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -50 313        | -41 098         | 3       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>303 331</b> | <b>363 224</b>  |         |
| Turustuskulud                               | -500           | -650            |         |
| Üldhalduskulud                              | 425 810        | -35 833         | 4       |
| Muud äritulud                               | 104            | 685             | 5       |
| Muud ärikulud                               | -135 264       | -782 419        | 6       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>593 481</b> | <b>-454 993</b> |         |
| Intressitulud                               | 2 347          | 1 392           |         |
| Intressikulud                               | -109 271       | -98 064         | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>486 557</b> | <b>-551 665</b> |         |
| Tulumaks                                    | -17 256        | -36 302         | 8       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>469 301</b> | <b>-587 967</b> |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 164 719          | 152 875          | 9       |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                | 100 000          | 10      |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 436            | 24 135           | 11      |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>168 155</b>   | <b>277 010</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 060 000        | 5 100 000        | 12      |
| Materiaalsed põhivarad                       | 21 806           | 25 989           | 13      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 081 806</b> | <b>5 125 989</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 249 961</b> | <b>5 402 999</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 927 247        | 0                | 14      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 19 590           | 57 840           | 15      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 946 837</b> | <b>57 840</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 1 926 649        | 14      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 988            | 486 675          | 15      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>7 988</b>     | <b>2 413 324</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 954 825</b> | <b>2 471 164</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 17      |
| Ülekurss                                     | 593 650          | 593 650          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 229 685        | 2 923 652        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 469 301          | -587 967         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 295 136</b> | <b>2 931 835</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 249 961</b> | <b>5 402 999</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2024            | 2023            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 593 481         | -454 993        |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 5 452           | 0               |         |
| Muud korrigeerimised                                           | 134 227         | 781 492         | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>139 679</b>  | <b>781 492</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 20 684          | -18 784         | 11      |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -496 505        | 34 448          | 15      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>257 339</b>  | <b>342 163</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -1 268          | -25 989         | 13      |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                   | -114 407        | -31 492         | 12      |
| Laekunud intressid                                             | 2 362           | 1 403           |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                       | 0               | -100 000        | 10      |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                        | 100 000         | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-13 313</b>  | <b>-156 078</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Makstud intressid                                              | -108 926        | -96 523         |         |
| Makstud dividendid                                             | -106 000        | -223 000        | 8       |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -17 256         | -36 302         | 8       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-232 182</b> | <b>-355 825</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>11 844</b>   | <b>-169 740</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 152 875         | 322 615         | 9       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>11 844</b>   | <b>-169 740</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 164 719         | 152 875         | 9       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |          |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2022</b>              | 2 500                       | 593 650  | 3 146 652                   | 3 742 802 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | -587 967                    | -587 967  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0        | -223 000                    | -223 000  |
| <b>31.12.2023</b>              | 2 500                       | 593 650  | 2 335 685                   | 2 931 835 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 469 301                     | 469 301   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0        | -106 000                    | -106 000  |
| <b>31.12.2024</b>              | 2 500                       | 593 650  | 2 698 986                   | 3 295 136 |

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 8 ja 17.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN SPV2 OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 2.

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

Üle 3-kuulised deposiidid kajastatakse finantsinvesteeringutena.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse üle 3-kuulisi deposiite, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse deposiite, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale aruande tähtpäeva.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, 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 õiglases väärtuses. 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 laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

#### 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.

#### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 353 644        | 404 322        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>353 644</b> | <b>404 322</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>353 644</b> | <b>404 322</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulu                                   | 352 314        | 403 622        | 12      |
| Muud tulud                                  | 1 330          | 700            |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>353 644</b> | <b>404 322</b> |         |

## Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -12 229        | -11 117        |         |
| Haldustegevuse kulud                                   | -38 084        | -29 981        |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-50 313</b> | <b>-41 098</b> | 12      |

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                            | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud                    | -693           | -697           |         |
| Juriidilne teenindus, konsultatsioonikulud | -24 169        | -19 222        |         |
| Juhtimisteenus                             | -12 852        | -12 853        | 18      |
| Edukustasu kohustuse tühistamine           | 468 975        | 0              | 15      |
| Provisjonid                                | 0              | -3 061         | 11      |
| Amortisatsioonikulu                        | -5 451         | 0              | 13      |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                | <b>425 810</b> | <b>-35 833</b> |         |

## Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2024       | 2023       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Trahhid, viivised ja hüvitised | 104        | 417        |
| Muud                           | 0          | 268        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>104</b> | <b>685</b> |

## Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2024            | 2023            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -134 227        | -781 492        | 12      |
| Muud                                                        | -1 037          | -927            |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-135 264</b> | <b>-782 419</b> |         |

## Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2024            | 2023           | Lisa nr |
|----------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | -109 271        | -98 064        | 14      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-109 271</b> | <b>-98 064</b> |         |

## Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2024              |               | 2023              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 106 000           | 17 256        | 223 000           | 36 302        |
| Eesti                      | 106 000           | 17 256        | 223 000           | 36 302        |
| <b>Kokku</b>               | <b>106 000</b>    | <b>17 256</b> | <b>223 000</b>    | <b>36 302</b> |

## Lisa 9 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 70 160         | 152 875        |
| Üleöödeposiidid   | 94 559         | 0              |
| <b>Kokku raha</b> | <b>164 719</b> | <b>152 875</b> |

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 2,52% aastas (31.12.2023: 3,7% aastas).

## Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                     |                | Kokku          |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | Muud           |                |
| <b>31.12.2022</b>                   | 0              | 0              |
| Soetamine                           | 100 000        | 100 000        |
| <b>31.12.2023</b>                   | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 100 000        | 100 000        |
| Müük müügihinnas või lunastamine    | -100 000       | -100 000       |
| <b>31.12.2024</b>                   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 0              | 0              |

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõttele tähtajaline hoius tähtajaga 05.04.2024, intressiga 4,5% aastas, millel on hoius tagastatud.

## Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2024    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 29            | 29             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 090         | 3 090          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -3 061        | -3 061         |
| Ettemaksed                        | 3 407         | 3 407          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 436</b>  | <b>3 436</b>   |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 22 054        | 22 054         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 18 993        | 18 993         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | 3 061         | 3 061          |
| Muud nõuded                       | 15            | 15             |
| Ettemaksed                        | 2 066         | 2 066          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>24 135</b> | <b>24 135</b>  |

## Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2022</b>                         | 5 850 000        |
| Ostud ja parendused                       | 31 492           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -781 492         |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>5 100 000</b> |
| Ostud ja parendused                       | 94 227           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -134 227         |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>5 060 000</b> |

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 352 314 | 403 622 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -50 313 | -41 098 |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2024. ja 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ( Colliers International ). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

- järgmiste perioodide renditulu indekseeritakse ;

- diskontomäär 7,50% ( 2023: 8,3% );
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,5% ( 2023: 6,5% ).

Täiendavat informatsiooni kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 2, 3, 6 ja 14.

## Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                                   | Kokku         |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                          | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |               |
| <b>31.12.2022</b>        |                                   |               |
| Soetusmaksumus           | 0                                 | 0             |
| Akumuleeritud kulum      | 0                                 | 0             |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>0</b>                          | <b>0</b>      |
|                          |                                   |               |
| Ostud ja parendused      | 25 989                            | 25 989        |
| Amortisatsioonikulu      | 0                                 | 0             |
|                          |                                   |               |
| <b>31.12.2023</b>        |                                   |               |
| Soetusmaksumus           | 25 989                            | 25 989        |
| Akumuleeritud kulum      | 0                                 | 0             |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>25 989</b>                     | <b>25 989</b> |
|                          |                                   |               |
| Ostud ja parendused      | 1 268                             | 1 268         |
| Muud ostud ja parendused | 1 268                             | 1 268         |
| Amortisatsioonikulu      | -5 451                            | -5 451        |
|                          |                                   |               |
| <b>31.12.2024</b>        |                                   |               |
| Soetusmaksumus           | 27 257                            | 27 257        |
| Akumuleeritud kulum      | -5 451                            | -5 451        |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>21 806</b>                     | <b>21 806</b> |

Aruandeaastal põhivarade allahindlusi ei tehtud.

## Lisa 14 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                        | 1 927 247  | 1 927 247                        | 0                   | 0           | 1,8%+3 kuu Euribor | EUR         | 13.06.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 927 247  | 1 927 247                        | 0                   | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 927 247  | 1 927 247                        | 0                   | 0           |                    |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                    |             |             |
|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                    |             |             |
| Pangalaen                        | 1 926 649  | 0                                | 1 926 649           | 0           | 1,8%+3 kuu Euribor | EUR         | 13.06.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 926 649  | 0                                | 1 926 649           | 0           |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 926 649  | 0                                | 1 926 649           | 0           |                    |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--------------|------------------|------------------|
| Ehitised     | 5 060 000        | 5 100 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>5 060 000</b> | <b>5 100 000</b> |

Seisuga 31.12.2024 on pangalaen klassifitseeritud lühiajaliseks lepingutingimustes määratud ühe finantssuhtarvu, intressiteeninduse kattekordaja (ISCR) mittevastavuse tõttu. Laenulepingu teised kovenandid vastavad lepingu tingimustele. Pangalaenu tagastamise tähtaeg on 13.06.2026. Juhatus prognoosib suhtarvu vastavusse jõudmist 2025. aasta lõpuks.

Laenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteering A.Lauteri 5, Tallinn. Vaata lisa 7 ja 12.

Lisa 15 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         | 50                                | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                | 3 919      | 3 919                             | 0                   | 0           | 16      |
| Muud võlad                | 3 387      | 3 387                             | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad             | 1 287      | 1 287                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad            | 2 100      | 2 100                             | 0                   | 0           |         |
| Rentnike tagatisrahad     | 20 222     | 12 234                            | 7 988               | 0           |         |
| Edukustasu kohustis       | 0          | 0                                 | 0                   | 0           | 4       |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 27 578     | 19 590                            | 7 988               | 0           |         |

|                           | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele         | 46 897     | 46 897                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                | 481        | 481                               | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                | 1 542      | 1 542                             | 0                   | 0           |         |
| Edukustasu kohustis       | 468 975    | 0                                 | 468 975             | 0           | 4       |
| Rentnike tagatisrahad     | 26 620     | 8 920                             | 17 700              | 0           |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 544 515    | 57 840                            | 486 675             | 0           |         |

2023. aastal ühinesid EFTEN Kinnisvarafond AS (endine EFTEN SPV2 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 ettevõttel alates 2024. aastast edukustasukohustust emaettevõtte ees.

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  
(eurodes)

|                                        | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                     | 16         | 0          |
| Käibemaks                              | 3 903      | 481        |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 3 919      | 481        |

Vaata ka lisa 15.

## Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1          | 1          |
| <p>Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 2 698 985 eurot (31.12.2023: 2 335 685 ). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustis, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2024 summas 593 777 (31.12.2023: 467 137) eurot. Seega on seisuga 31.12.2024 võimalik dividendidena välja maksta 2 105 208 (31.12.2023: 1 868 548) eurot.</p> <p>Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024.</p> |            |            |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | EFTEN Real Estate Fund AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | EFTEN Real Estate Fund AS |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti Vabariik            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024 | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |            |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 468 975        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b>   | <b>468 975</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 51 634        | 44 685        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>51 634</b> | <b>44 685</b> |

| OSTETUD              | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Emaettevõtja         | 12 852        | 12 852        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>12 852</b> | <b>12 852</b> |

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Juhatusel liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud ja tingimuslikke kohustusi pole seatud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2024. ja 2023. aastal puuduvad.  
Täiendav info seotud osapoolte kohta on lisas 4 ja 14.

Müügitulu all seotud osapooltele on 2024. ja 2023. aastal kajastatud renditulu.

## **Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad**

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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 20 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, intressiteeninduse kattekordaja (ISCR) mittevastavuse tõttu. Laenulepingu teised kovenandid vastavad lepingu tingimustele. Pangalaenu tagastamise tähtaeg on 13.06.2026.

Juhatus prognoosib suhtarvu vastavusse jõudmist 2025. aasta lõpuks.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

**EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 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 SPV2 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EFTEN SPV2 OÜ (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab kasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta, bilanssi seisuga 31. detsember 2024, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, 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 ülevaatus 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 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)                           | 2 229 685        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 469 301          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 698 986</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 698 986        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 698 986</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 353644          | 100.00%     | Jah            |