

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN Marienthal OÜ

registrikood: 14426926

tänava nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@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 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Muud ärikulud	10
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 13 Laenukohustised	13
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 18 Osakapital	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

EFTEN Marienthal OÜ soetas 2018. aastal kinnistud Marja tn 1a, Marja tn 1//Mustamäe tee 16; Marja tn 3a/3b; Marja tn 3c ja T1 Tallinnas. Ettevõtte tegevusalaks on kinnistu üürile andmine.

2021. aastal teenis EFTEN Marienthal OÜ müügitulu 1 726 202 (2020: 1 949 997) eurot ja kasumiks kujunes 1 849 884 (2020.a kahjum -151 790) eurot.

Aruandeperioodil töötas ettevõttes 1 (2020: 2) töötaja, kelle töötasu oli 21 759 (2020: 45 531) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 7 354 (2020: 15 373) eurot

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	2.25	5.55
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.46	0.47
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	0.85	0.87
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	1.07	-0.08

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 726 202	1 949 997	2,10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-49 166	-30 613	3,10
Brutokasum (-kahjum)	1 677 036	1 919 384	
Üldhalduskulud	-176 331	-144 543	4
Muud äritulud	609 767	0	6
Muud ärikulud	0	-1 660 000	7
Ärikasum (kahjum)	2 110 472	114 841	
Intressitulud	236	226	
Intressikulud	-260 824	-266 857	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 849 884	-151 790	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 849 884	-151 790	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 159 025	2 788 673	9
Nõuded ja ettemaksed	50 508	56 210	12
Kokku käibevarad	1 209 533	2 844 883	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 160 000	23 530 000	10
Materiaalsed põhivarad	0	563	11
Kokku põhivarad	24 160 000	23 530 563	
Kokku varad	25 369 533	26 375 446	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	368 030	368 030	13
Võlad ja ettemaksed	168 688	144 255	14
Kokku lühiajalised kohustised	536 718	512 285	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 160 176	13 528 207	13
Võlad ja ettemaksed	43 176	55 375	14
Kokku pikaajalised kohustised	13 203 352	13 583 582	
Kokku kohustised	13 740 070	14 095 867	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	18
Ülekurss	1 099 000	1 099 000	
Muud reservid	6 500 000	9 000 000	18
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 177 079	2 328 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 849 884	-151 790	
Kokku omakapital	11 629 463	12 279 579	
Kokku kohustised ja omakapital	25 369 533	26 375 446	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 110 472	114 841	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	563	969	4,11
Muud korrigeerimised	-609 766	1 660 000	6,7,12
Kokku korrigeerimised	-609 203	1 660 969	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 712	27 231	12
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 640	-103 067	14
Kokku rahavood äritegevusest	1 518 621	1 699 974	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 234	0	10
Laekunud intressid	226	132	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 008	132	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-372 500	-372 500	13
Makstud intressid	-255 761	-263 211	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 500 000	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 128 261	-635 711	
Kokku rahavood	-1 629 648	1 064 395	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 788 673	1 724 278	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 629 648	1 064 395	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 159 025	2 788 673	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 500	1 099 000	9 000 000	2 328 869	12 431 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-151 790	-151 790
31.12.2020	3 500	1 099 000	9 000 000	2 177 079	12 279 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 849 884	1 849 884
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	-2 500 000	0	-2 500 000
31.12.2021	3 500	1 099 000	6 500 000	4 026 963	11 629 463

Vt lisa 17 ja 18

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Marienthal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EFTEN Marienthal OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 726 202	1 949 997	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 726 202	1 949 997	
Kokku müügitulu	1 726 202	1 949 997	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 705 317	1 869 360	
Muud haldustegevuse tulud	20 885	80 637	
Kokku müügitulu	1 726 202	1 949 997	10

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	15 181	8 053	
Varakindlustus	3 311	4 091	
Maamaks	18 469	18 469	
Kommunaalteenuste kulu	12 205	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	49 166	30 613	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Vahendustasud, reklaamikulud	2 853	5 062	
Büroo tegevuskulud	616	891	
Valitsemisteenus	119 892	124 039	19
Edukustasu kohustuse muutus	0	-70 575	
Tööjõukulud	29 343	60 157	5
Muud tööjõukulud	259	0	
Muud konsultatsioonikulud	22 805	23 145	
Amortisatsioonikulud	563	969	11
Provisjonid	0	855	
Kokku üldhalduskulud	176 331	144 543	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	21 759	45 531	
Sotsiaalmaksud	7 354	15 373	
Puhkusetasude reserv	230	-747	
Kokku tööjõukulud	29 343	60 157	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	2	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	609 766	0	10
Muud	1	0	
Kokku muud äritulud	609 767	0	

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 660 000	10
Kokku muud ärikulud	0	1 660 000	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	260 824	266 857
Kokku intressikulud	260 824	266 857

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	1 159 025	2 788 673
Kokku raha	1 159 025	2 788 673

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	25 190 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 660 000
31.12.2020	23 530 000
Ostud ja parendused	20 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	609 766
31.12.2021	24 160 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 726 202	1 949 997
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-49 166	-30 613

Vt lisa 2,3,6 ja 7

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020. ja 2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas 1,6% (2020: 2,1%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,2% (2020: 7,5%)
- diskontomäär 8,2% (2020: 8,5%)

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 908	2 908
Akumuleeritud kulum	-1 376	-1 376
Jääkmaksumus	1 532	1 532
Amortisatsioonikulu	-969	-969
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 908	2 908
Akumuleeritud kulum	-2 345	-2 345
Jääkmaksumus	563	563
Amortisatsioonikulu	-563	-563
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 908	2 908
Akumuleeritud kulum	-2 908	-2 908
Jääkmaksumus	0	0

Vt lisa 4

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 578	1 578
Muud nõuded	236	236
Intressinõuded	236	236
Ettemaksed	48 694	48 694
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 508	50 508
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 540	1 540
Muud nõuded	226	226
Intressinõuded	226	226
Ettemaksed	54 444	54 444
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 210	56 210

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	13 528 206	368 030	13 160 176	0	1,835%	EUR	17.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	13 528 206	368 030	13 160 176	0			
Laenukohustised kokku	13 528 206	368 030	13 160 176	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	13 896 237	368 030	13 528 207	0	1,835%	EUR	17.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	13 896 237	368 030	13 528 207	0			
Laenukohustised kokku	13 896 237	368 030	13 528 207	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	24 160 000	23 530 000
Kokku	24 160 000	23 530 000

Laenukohustis seisuga 31.12.2021.a sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 5 960 EUR (31.12.2020: 10 430 EUR).

Vt lisa 10

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	56 207	56 207	0	
Võlad töövõtjatele	3 061	3 061	0	15
Maksuvõlad	32 616	32 616	0	16
Muud võlad	11 072	11 072	0	
Intressivõlad	10 348	10 348	0	
Muud viitvõlad	724	724	0	
Üüri tagatisraha	108 908	65 732	43 176	
Kokku võlad ja ettemaksed	211 864	168 688	43 176	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	57 177	57 177	0	
Võlad töövõtjatele	2 773	2 773	0	15
Maksuvõlad	26 389	26 389	0	16
Muud võlad	9 924	9 924	0	
Intressivõlad	9 924	9 924	0	
Üüri tagatisraha	103 367	47 992	55 375	
Kokku võlad ja ettemaksed	199 630	144 255	55 375	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	1 292	1 234
Puhkusetasude kohustis	1 769	1 539
Kokku võlad töövõtjatele	3 061	2 773

Vt lisa 14

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	29 615	23 840
Üksikisiku tulumaks	1 021	867
Sotsiaalmaks	1 747	1 484
Kohustuslik kogumispension	106	90
Töötuskindlustusmaksed	127	108
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 616	26 389

Vt lisa 14.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 221 570	1 741 663
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	805 393	435 416
Kokku tingimuslikud kohustised	4 026 963	2 177 079

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 18 Osakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1
2021. aastal tagastati vabatahtlikku reservkapitali 2 500 000 EUR (2020: 0 EUR):		

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	143 870	124 039
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 053	23 647
Kokku ostetud	165 923	147 686

Vt lisa 4

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN Marienthal OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN Marienthal OÜ on osanud EFTEN Kinnisvarafond II AS-lt valitsemisteenust.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt on ostetud raamatupidamis- ja üürivahendusteenust.

Juhatuse liikmetele 2020. ja 2021. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2020. ja 2021. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Marienthal OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ETTEN Marienthal OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus 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 vandeauditori 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 aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärsel kahtlul 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.

Lauri Past
Vandeauditor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 177 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 849 884
Kokku	4 026 963
Jaotamine	
Dividendideks	516 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 510 963
Kokku	4 026 963

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 177 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 849 884
Kokku	4 026 963
Jaotamine	
Dividendideks	516 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 510 963
Kokku	4 026 963

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1726202	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond II AS	12781528	Eesti	3500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee