

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN Marienthal OÜ

registrikood: 14426926

tänava nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 17 Osakapital	16
Lisa 18 Tulumaks	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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.

2020. aastal teenis EFTEN Marienthal OÜ müügitulu 1 949 997 (2019: 2 064 202) eurot ja kahjumiks kujunes -151 790 (2019.a kasum: 1 598 173) eurot. 2020.a kahjumi põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringu allahindlus.

Aruandeperioodil töötas ettevõttes 2 (2019: 2) töötajat, kelle töötasu oli 45 531 (2019: 42 235) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 15 373 (2019: 14 276) eurot

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	5.55	3.49
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.47	0.46
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	0.87	0.85
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	-0.08	0.77

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 949 997	2 064 202	2,11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-30 613	-73 998	3,11
Brutokasum (-kahjum)	1 919 384	1 990 204	
Üldhalduskulud	-144 543	-267 739	4
Muud äritulud	0	250 097	6
Muud ärikulud	-1 660 000	0	7
Ärikasum (kahjum)	114 841	1 972 562	
Intressitulud	226	132	
Intressikulud	-266 857	-274 521	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-151 790	1 698 173	
Tulumaks	0	-100 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-151 790	1 598 173	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 788 673	1 724 278	9
Nõuded ja ettemaksed	56 210	83 347	10
Kokku käibevarad	2 844 883	1 807 625	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	23 530 000	25 190 000	11
Materiaalsed põhivarad	563	1 532	12
Kokku põhivarad	23 530 563	25 191 532	
Kokku varad	26 375 446	26 999 157	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	368 030	372 500	13
Võlad ja ettemaksed	144 255	146 170	14
Kokku lühiajalised kohustised	512 285	518 670	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 528 207	13 906 667	13
Võlad ja ettemaksed	55 375	142 451	14
Kokku pikaajalised kohustised	13 583 582	14 049 118	
Kokku kohustised	14 095 867	14 567 788	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	17
Ülekurss	1 099 000	1 099 000	
Muud reservid	9 000 000	9 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 328 869	730 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-151 790	1 598 173	
Kokku omakapital	12 279 579	12 431 369	
Kokku kohustised ja omakapital	26 375 446	26 999 157	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	114 841	1 972 562	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	969	969	4,12
Muud korrigeerimised	1 660 000	-250 000	6,7,11
Kokku korrigeerimised	1 660 969	-249 031	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 231	11 931	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-103 067	38 780	14
Kokku rahavood äritegevusest	1 699 974	1 774 242	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	132	42	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	132	42	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-372 500	-372 500	13
Makstud intressid	-263 211	-269 420	8
Makstud dividendid	0	-400 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-100 000	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-635 711	-1 141 920	
Kokku rahavood	1 064 395	632 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 724 278	1 091 914	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 064 395	632 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 788 673	1 724 278	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 500	1 099 000	9 000 000	1 130 696	11 233 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 598 173	1 598 173
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-400 000	-400 000
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

Vt lisa 17,18 ja 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Marienthal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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. 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 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)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 949 997	2 064 202	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 949 997	2 064 202	
Kokku müügitulu	1 949 997	2 064 202	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 869 360	1 995 291	
Muud haldustegevuse tulud	80 637	68 911	
Kokku müügitulu	1 949 997	2 064 202	11

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	8 053	51 240	
Varakindlustus	4 091	4 290	
Maamaks	18 469	18 468	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	30 613	73 998	11

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Vahendustasud, reklaamikulud	5 062	4 585	
Büroo tegevuskulud	891	1 841	
Valitsemisteenus	124 039	117 559	19
Edukustasu kohustuse muutus	-70 575	50 000	19
Tööjõukulud	60 157	57 405	15
Muud tööjõukulud	0	795	
Muud konsultatsioonikulud	23 145	34 585	
Amortisatsioonikulud	969	969	
Provisjonid	855	0	
Kokku üldhalduskulud	144 543	267 739	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	45 531	42 235	
Sotsiaalmaksud	15 373	14 276	
Haigusraha	0	348	
Puhkusetasude reserv	-747	546	
Kokku tööjõukulud	60 157	57 405	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	250 000	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	97	
Kokku muud äritulud	0	250 097	

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 660 000	0	11
Kokku muud ärikulud	1 660 000	0	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	266 857	274 521
Kokku intressikulud	266 857	274 521

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 788 673	1 724 278
Kokku raha	2 788 673	1 724 278

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 461	35 461
Muud nõuded	132	132
Intressinõuded	132	132
Ettemaksed	47 754	47 754
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 347	83 347

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	24 940 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 000
31.12.2019	25 190 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 660 000
31.12.2020	23 530 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 949 997	2 064 202
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 613	-73 998

Vt. lisa 2,3,6 ja 7..

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. ja 2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas 2,1% (2019: 2,1%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2019: 7,5%)
- diskontomäär 8,5% (2019: 8,5%)

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 908	2 908
Akumuleeritud kulum	-407	-407
Jääkmaksumus	2 501	2 501
Amortisatsioonikulu	-969	-969
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

Vt lisa 4.

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	14 279 167	372 500	13 906 667	0	1,835%	EUR	17.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	14 279 167	372 500	13 906 667	0			
Laenukohustised kokku	14 279 167	372 500	13 906 667	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	23 530 000	25 190 000
Kokku	23 530 000	25 190 000

Laenukohustis seisuga 31.12.2020.a sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 10 430 EUR.

Vt. lisa 11.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	53 774	53 774	0	
Võlad töövõtjatele	5 139	5 139	0	15
Maksuvõlad	36 572	36 572	0	16
Muud võlad	10 918	10 918	0	
Intressivõlad	10 918	10 918	0	
Üüri tagatisraha	126 543	54 667	71 876	
Edukustasu kohustus	70 575	0	70 575	19
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-14 900	-14 900	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	288 621	146 170	142 451	

Ettevõtte lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal.

Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus EFTEN Capital AS ees summas 0 (31.12.2019: 70 575) eurot.

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	1 234	2 853
Puhkusetasude kohustis	1 539	2 286
Kokku võlad töövõtjatele	2 773	5 139

Vt lisa 14.

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	23 840	31 586
Üksikisiku tulumaks	867	1 696
Sotsiaalmaks	1 484	2 903
Kohustuslik kogumispension	90	176
Töötuskindlustusmaksed	108	211
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 389	36 572

Vt lisa 14.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	400 000	100 000
Eesti	0	0	400 000	100 000
Kokku	0	0	400 000	100 000

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	70 575

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	124 039	117 559
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 647	36 307

Vt. lisa 4 ja 14.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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 ostnud EFTEN Kinnisvarafond II AS-lt valitsemisteenust.

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

Juhatuse liikmetele 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2019. ja 2020. aastal.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 741 663	1 863 095
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	435 416	465 774
Kokku tingimuslikud kohustised	2 177 079	2 328 869

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Marienthal OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EFTEN Marienthal OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- 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 meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste 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 arvamus.

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.

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 arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud 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 läbiviitud 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, väärarvamuste 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 tihuse 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 märkimisväärt 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 arvamus. 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

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. veebruar 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 328 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-151 790
Kokku	2 177 079
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 177 079
Kokku	2 177 079

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 328 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-151 790
Kokku	2 177 079
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 177 079
Kokku	2 177 079

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1949997	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