

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Intressikulud	11
Lisa 8 Raha	11
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori 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.

2019. aastal teenis EFTEN Marienthal OÜ müügitulu 2 064 202 (2018: 1 402 823) eurot ja puhaskasumiks kujunes 1 598 173 (2018: 1 130 696) eurot.

Aruandeperioodil töötas ettevõttes 2 (2018: 2) töötajat, kelle töötasu oli 42 235 (2018: 29 239) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 14 276 (2018: 9 883) eurot

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	2 064 202	1 402 823	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-73 998	-45 806	3
Brutokasum (-kahjum)	1 990 204	1 357 017	
Üldhalduskulud	-267 739	-142 387	4
Muud äritulud	250 097	102 873	6
Ärikasum (kahjum)	1 972 562	1 317 503	
Intressitulud	132	42	
Intressikulud	-274 521	-186 849	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 698 173	1 130 696	
Tulumaks	-100 000	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 598 173	1 130 696	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 724 278	1 091 914	8
Nõuded ja ettemaksed	83 347	95 357	9
Kokku käibevarad	1 807 625	1 187 271	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	25 190 000	24 940 000	10
Materiaalsed põhivarad	1 532	2 501	11
Kokku põhivarad	25 191 532	24 942 501	
Kokku varad	26 999 157	26 129 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	372 500	372 500	12
Võlad ja ettemaksed	146 170	119 338	13
Kokku lühiajalised kohustised	518 670	491 838	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 906 667	14 279 167	12
Võlad ja ettemaksed	142 451	125 571	13
Kokku pikaajalised kohustised	14 049 118	14 404 738	
Kokku kohustised	14 567 788	14 896 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	16
Ülekurss	1 099 000	1 099 000	16
Muud reservid	9 000 000	9 000 000	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 696	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 598 173	1 130 696	
Kokku omakapital	12 431 369	11 233 196	
Kokku kohustised ja omakapital	26 999 157	26 129 772	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 972 562	1 317 503	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	969	407	4,11
Muud korrigeerimised	-250 000	-102 873	6,10
Kokku korrigeerimised	-249 031	-102 466	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 931	-95 315	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	38 780	253 824	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 774 242	1 373 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 908	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-24 837 127	10
Laekunud intressid	42	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	42	-24 840 035	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	14 900 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-372 500	-248 333	12
Makstud intressid	-269 420	-195 764	7
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	10 100 000	16
Makstud dividendid	-400 000	0	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-100 000	0	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 141 920	24 555 903	
Kokku rahavood	632 364	1 089 414	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 091 914	2 500	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	632 364	1 089 414	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 724 278	1 091 914	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.02.2018	2 500	0	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 130 696	1 130 696
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1 000	1 099 000	9 000 000	0	10 100 000
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

Vt lisa 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Marienthal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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 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)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 064 202	1 402 823	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 064 202	1 402 823	
Kokku müügitulu	2 064 202	1 402 823	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 995 291	1 329 593	
Muud haldustegevuse tulud	68 911	73 230	
Kokku müügitulu	2 064 202	1 402 823	10

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	51 240	29 273	
Varakindlustus	4 290	4 220	
Maamaks	18 468	12 313	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	73 998	45 806	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Vahendustasud, reklaamikulud	4 585	2 145	
Büroo tegevuskulud	1 841	2 071	
Valitsemisteenus	117 559	72 336	18
Edukustasu kohustuse muutus	50 000	20 575	18
Tööjõukulud	57 405	40 862	5
Muud tööjõukulud	795	0	
Muud konsultatsioonikulud	34 585	3 991	
Amortisatsioonikulud	969	407	11
Kokku üldhalduskulud	267 739	142 387	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Palgakulu	42 235	29 239	
Sotsiaalmaksud	14 276	9 883	
Haigusraha	348	0	
Puhkusetasude reserv	546	1 740	
Kokku tööjõukulud	57 405	40 862	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)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	250 000	102 873	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	97	0	
Kokku muud äritulud	250 097	102 873	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018
Intressikulu laenudelt	274 521	186 849
Kokku intressikulud	274 521	186 849

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	1 724 278	1 091 914
Kokku raha	1 724 278	1 091 914

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	32 419	32 419
Muud nõuded	42	42
Intressinõuded	42	42
Ettemaksed	62 896	62 896
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 357	95 357

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	24 837 127
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	102 873
31.12.2018	24 940 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 000
31.12.2019	25 190 000

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 064 202	1 402 823
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 998	-45 806

Vt. lisa 2,3 ja 6.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas 2,1% (2018: 2,1%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5% (2018: 7,5%)
- diskontomäär 8,5% (2018: 8,6%)

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
Ostud ja parendused	2 908	2 908
Amortisatsioonikulu	-407	-407
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

Vt lisa 4.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	14 651 667	372 500	14 279 167	0	1,835%	EUR	17.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	14 651 667	372 500	14 279 167	0			
Laenukohustised kokku	14 651 667	372 500	14 279 167	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	25 190 000	24 940 000
Kokku	25 190 000	24 940 000

Vt. lisa 10.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	14
Maksuvõlad	36 572	36 572	0	15
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	18
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-14 900	-14 900	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	288 621	146 170	142 451	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	62 267	62 267	0	
Võlad töövõtjatele	4 439	4 439	0	14
Maksuvõlad	35 387	35 387	0	15
Muud võlad	10 455	10 455	0	
Intressivõlad	10 455	10 455	0	
Üüri tagatisraha	131 156	26 160	104 996	
Edukustasu kohustus	20 575	0	20 575	18
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-19 370	-19 370	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 909	119 338	125 571	

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 70 575 (31.12.2018: 20 575) eurot.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	2 853	2 699
Puhkusetasude kohustis	2 286	1 740
Kokku võlad töövõtjatele	5 139	4 439

Vt lisa 13.

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	31 586	30 422
Üksikisiku tulumaks	1 696	1 689
Sotsiaalmaks	2 903	2 891
Kohustuslik kogumispension	176	175
Töötuskindlustusmaksed	211	210
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 572	35 387

Vt lisa 13.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1
2018. aastal suurendati osakapitali 1 000 euro võrra. Osakapitali eest tasuti 2018. aastal ülekursiga 1 099 000 eurot. Vabatahtlikku reservkapitali maksti 9 000 000 eurot.		

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		09.02.2018 - 31.12.2018		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	100 000	0	0	0
Eesti	400 000	100 000	0	0	0
Kokku	400 000	100 000	0	0	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
--	----------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 575	20 575

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	09.02.2018 - 31.12.2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	117 559	72 336
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 307	936

Vt. lisa 4 ja 13.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 2018. ja 2019. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2018. ja 2019. aastal.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 863 095	904 557
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	465 774	226 139
Kokku tingimuslikud kohustised	2 328 869	1 130 696

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Marienthal OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN Marienthal OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 sõltumatu kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanoetetele.

Muu informatsioon

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

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

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

Vandeauditior, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeauditior, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 598 173
Kokku	2 328 869
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 328 869
Kokku	2 328 869

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 598 173
Kokku	2 328 869
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 328 869
Kokku	2 328 869

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2064202	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