

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.02.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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

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.

2018. aastal teenis EFTEN Marienthal OÜ müügitulu 1 402 823 eurot ja puhaskasumiks kujunes 1 130 696 eurot.

Aruandeperioodil töötas ettevõttes 2 töötajat, kelle töötasu oli 29 239 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 9 883 eurot

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	1 402 823	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-45 806	3
Brutokasum (-kahjum)	1 357 017	
Üldhalduskulud	-142 387	4
Muud äritulud	102 873	6
Ärikasum (kahjum)	1 317 503	
Intressitulud	42	
Intressikulud	-186 849	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 130 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 130 696	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 091 914	2 500	8
Nõuded ja ettemaksed	95 357	0	9
Kokku käibevarad	1 187 271	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 940 000	0	10
Materiaalsed põhivarad	2 501	0	11
Kokku põhivarad	24 942 501	0	
Kokku varad	26 129 772	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	372 500	0	12
Võlad ja ettemaksed	119 338	0	13
Kokku lühiajalised kohustised	491 838	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 279 167	0	12
Võlad ja ettemaksed	125 571	0	13
Kokku pikaajalised kohustised	14 404 738	0	
Kokku kohustised	14 896 576	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	2 500	16
Ülekurss	1 099 000	0	16
Muud reservid	9 000 000	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 130 696	0	
Kokku omakapital	11 233 196	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	26 129 772	2 500	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 317 503	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	407	0	4,11
Muud korrigeerimised	-102 873	0	6,10
Kokku korrigeerimised	-102 466	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-95 315	0	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	253 824	0	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 373 546	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 908	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 837 127	0	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 840 035	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 900 000	0	12
Saadud laenude tagasimaksed	-248 333	0	12
Makstud intressid	-195 764	0	7
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	10 100 000	2 500	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 555 903	2 500	
Kokku rahavood	1 089 414	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 089 414	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 091 914	2 500	8

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.02.2018	2 500	0	0		2 500
09.02.2018	2 500	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

Vt lisa 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Marienthal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 402 823	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 402 823	0	
Kokku müügitulu	1 402 823	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 329 593	0	
Muud haldustegevuse tulud	73 230	0	
Kokku müügitulu	1 402 823	0	10

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	29 273	0	
Varakindlustus	4 220	0	
Maamaks	12 313	0	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	45 806	0	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Vahendustasud, reklaamikulud	2 145	0	
Büroo tegevuskulud	2 071	0	
Valitsemisteenus	72 336	0	17
Edukustasu kohustuse muutus	20 575	0	13,17
Tööjõukulud	40 862	0	5
Muud konsultatsioonikulud	3 991	0	
Amortisatsioonikulu	407	0	11
Kokku üldhalduskulud	142 387	0	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Palgakulu	29 239	0	
Sotsiaalmaksud	9 883	0	
Puhkusetasude reserv	1 740	0	
Kokku tööjõukulud	40 862	0	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	0	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	102 873	0	
Kokku muud äritulud	102 873	0	10

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018
Intressikulu laenudelt	186 849	0
Kokku intressikulud	186 849	0

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018
Arvelduskontod	1 091 914	2 500
Kokku raha	1 091 914	2 500

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 402 823	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45 806	0

Vt. lisa 2,3 ja 6.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus on saadud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas 2,1%
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,5%
- diskontomäär 8%

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	2 908	2 908	2 908
Amortisatsioonikulu	-407	-407	-407
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 908	2 908	2 908
Akumuleeritud kulum	-407	-407	-407
Jääkmaksumus	2 501	2 501	2 501

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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		
	31.12.2018	09.02.2018
Ehitised	24 940 000	0
Kokku	24 940 000	0

Vt. lisa 10.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	17
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-19 370	-19 370	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 909	119 338	125 571	
	09.02.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	

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 20 575 eurot.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018
Töötasude kohustis	2 699	0
Puhkusetasude kohustis	1 740	0
Kokku võlad töövõtjatele	4 439	0

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	30 422	0
Üksikisiku tulumaks	1 689	0
Sotsiaalmaks	2 891	0
Kohustuslik kogumispension	175	0
Töötuskindlustusmaksed	210	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 387	0

Lisa 16 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018
Osakapital	3 500	2 500
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 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	09.02.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 575	0

Ostud ja müügid

	09.02.2018 - 31.12.2018	09.02.2018 - 09.02.2018
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	72 336	0

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

Juhatuse liikmetele 2018. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2018. aastal.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	09.02.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	904 557	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	226 139	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 130 696	0

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: 20.02.2019

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 09.02.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2019

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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus 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 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 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 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
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Marienthal OÜ (registrikood: 14426926) 09.02.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 130 696
Kokku	1 130 696
Katmine	
Dividendideks	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	730 696
Kokku	1 130 696

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 130 696
Kokku	1 130 696
Jaotamine	
Dividendideks	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	730 696
Kokku	1 130 696

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1402823	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