

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN SPV4 OÜ

registrikood: 11647934

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Turustuskulud	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Tulumaks	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Eften SPV4 OÜ tegeleb Rakvere politsei ja pääste ühishoone (Kreutzwaldi 5a, Rakvere) haldamise ja rendile andmisega.

Eften SPV4 OÜ müügitulu oli 2019. aastal 671 356 (2018. aastal 658 188) eurot ning puhaskasumiks kujunes 488 512 (2018. aastal 493 822) eurot, millest 70 000 (2018. aastal 50 000) eurot moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

Eften SPV4 OÜ jätkab 2020. aastal Rakvere politsei ja pääste ühishoone haldamist ning uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

2018.-2019. aastal ettevõtte juhatusele töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	3,83	4,03
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,54	0,52
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,32	1,22
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,73	0,75
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,07	0,07
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,10	0,10
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,13	0,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	509 929	539 984	2
Nõuded ja ettemaksed	81	73	3
Kokku käibevarad	510 010	540 057	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 910 000	6 840 000	5
Kokku põhivarad	6 910 000	6 840 000	
Kokku varad	7 420 010	7 380 057	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 545	114 654	6
Võlad ja ettemaksed	18 531	19 479	7
Kokku lühiajalised kohustised	133 076	134 133	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 910 956	3 025 391	6
Võlad ja ettemaksed	393 949	379 949	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 304 905	3 405 340	
Kokku kohustised	3 437 981	3 539 473	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 490 705	3 343 950	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 512	493 822	
Kokku omakapital	3 982 029	3 840 584	
Kokku kohustised ja omakapital	7 420 010	7 380 057	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	671 356	658 188	5,10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-101 121	-98 876	5,12
Brutokasum (-kahjum)	570 235	559 312	
Turustuskulud	-2 000	-5 000	13
Üldhalduskulud	-20 694	-15 128	14
Muud äritulud	70 000	50 000	5,11
Ärikasum (kahjum)	617 541	589 184	
Intressikulud	-47 611	-49 362	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	569 930	539 822	
Tulumaks	-81 418	-46 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 512	493 822	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	617 541	589 184	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-70 000	-50 000	5,11
Kokku korrigeerimised	-70 000	-50 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8	8 617	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 086	11 906	7
Kokku rahavood äritegevusest	560 619	559 707	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-115 200	-115 200	6
Makstud intressid	-46 989	-48 741	
Makstud dividendid	-347 067	-184 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-81 418	-46 000	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-590 674	-393 941	
Kokku rahavood	-30 055	165 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	539 984	374 218	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-30 055	165 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	509 929	539 984	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	3 527 950	3 530 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	493 822	493 822
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-184 000	-184 000
31.12.2018	2 556	256	3 837 772	3 840 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	488 512	488 512
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-347 067	-347 067
31.12.2019	2 556	256	3 979 217	3 982 029

Täpsem informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on esitatud lisas 9 ja lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften SPV4 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 koostatakse eurodes.

Raha

Raha ja selle 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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 suurus 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	509 929	539 984
Kokku raha	509 929	539 984

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Ettemaksed	81	81
Kokku nõuded ja ettemaksed	81	81
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Ettemaksed	73	73
Kokku nõuded ja ettemaksed	73	73

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 432	9 109
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 432	9 109

Vt. ka lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	6 790 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2018	6 840 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	70 000
31.12.2019	6 910 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	671 356	658 188
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-101 121	-98 876

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018.-2019. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Renditulu kasv aastas 1,2% (2018: 1,2%)
 Diskontomäär 8,9% (2018: 9,0%)
 Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 8,2% (2018: 8,2%)

Vt. ka lisa 6, 10, 11 ja 12.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 025 501	114 545	2 910 956	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	3 025 501	114 545	2 910 956	0			
Laenukohustised kokku	3 025 501	114 545	2 910 956	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 140 045	114 654	3 025 391	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	3 140 045	114 654	3 025 391	0			
Laenukohustised kokku	3 140 045	114 654	3 025 391	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Friedrich Reinhold Kreutzwaldi 5a, Rakvere ning varaliste õiguste pant Eften SPV4 OÜ ja Riigi Kinnisvara AS vahel sõlmitud üürilepingust tulenevatele nõuetele (vt. lisa 5). Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 1 856 (2018.a. 2 512) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 216	8 216	0	0	
Maksuvõlad	9 432	9 432	0	0	4
Muud võlad	394 832	883	0	393 949	
Intressivõlad	883	883	0	0	
Muud viitvõlad	393 949	0	0	393 949	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	412 480	18 531	0	393 949	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 453	9 453	0	0	
Maksuvõlad	9 109	9 109	0	0	4
Muud võlad	380 866	917	0	379 949	
Intressivõlad	917	917	0	0	
Muud viitvõlad	379 949	0	0	379 949	14,17
Kokku võlad ja ettemaksed	399 428	19 479	0	379 949	

Muud viitvõlad:

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Bilansipäeval on edukustasu kohustuse suuruseks 393 949 (2018.a. 379 949) eurot.

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%.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 183 374	3 070 218
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	795 843	767 554
Kokku tingimuslikud kohustised	3 979 217	3 837 772

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 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	671 356	658 188	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	671 356	658 188	5
Kokku müügitulu	671 356	658 188	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	671 356	658 188	
Kokku müügitulu	671 356	658 188	5

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	70 000	50 000	5
Kokku muud äritulud	70 000	50 000	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-100 000	-97 857	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-152	-150	
Varakindlustus	-969	-869	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-101 121	-98 876	5

Allvõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 70 864 (2018.a. 70 974) eurot.
- seadmete hoolduskulu 29 136 (2018.a. 26 883) eurot.

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Reklaam ja reklaamüritused	-2 000	-5 000
Kokku turustuskulud	-2 000	-5 000

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-488	-362	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-14 000	-10 000	7,17
Muud	-3 818	-2 378	
Juhtimisteenus	-2 388	-2 388	17
Kokku üldhalduskulud	-20 694	-15 128	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2019.aastal suurendati edukustasu kohustust 14 000 (2018.a. suurendati 10 000) euro võrra.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-47 611	-49 362
Kokku intressikulud	-47 611	-49 362

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	347 067	81 418	184 000	46 000
Eesti	347 067	81 418	184 000	46 000
Kokku	347 067	81 418	184 000	46 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	393 949	379 949

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	2 388	2 388

Kohustused 31.12.2019 jagunevad järgnevalt:

- edukustasu reserv 393 949 (2018.a. 379 949) eurot (vt. lisa 7 ja 14)

Eften Kinnisvarafond AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 14)

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

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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

ETEN SPV4 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETEN SPV4 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 arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud 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 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 arvamus 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 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 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV4 OÜ (registrikood: 11647934) 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)	3 490 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 512
Kokku	3 979 217
Jaotamine	
Dividendideks	328 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 651 217
Kokku	3 979 217

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 490 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 512
Kokku	3 979 217
Jaotamine	
Dividendideks	328 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 651 217
Kokku	3 979 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	671356	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee