

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kadrioru Ärikeskus OÜ

registrikood: 14597772

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

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	9
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Muud ärikulud	10
Lisa 7 Intressitulud	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Tulumaks	10
Lisa 10 Raha	11
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 13 Laenukohustised	12
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 16 Osakapital	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Kadrioru Ärikeskus OÜ on 100% Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 tütarettevõte, mis on asutatud 31.10.2018 kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ettevõtte omab ärihoonet Narva mnt 63, Tallinn, mis on välja üüritud. 2020. aastal teeniti renditulu 1 159 263 (2019: 1 325 538) eurot.

Kadrioru Ärikeskus OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhtkonna liikmetele tasusid ei arvestatud.

2021. aastal jätkab Kadrioru Ärikeskus OÜ hoone välja üürimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 159 263	1 325 538	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 754	-47 892	3
Brutokasum (-kahjum)	1 127 509	1 277 646	
Turustuskulud	-834	-8 730	
Üldhalduskulud	-141 339	-155 890	4
Muud äritulud	0	3 777	5
Muud ärikulud	-220 000	-153 970	6
Ärikasum (kahjum)	765 336	962 833	
Intressitulud	101	76	7
Intressikulud	-378 507	-415 750	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	386 930	547 159	
Tulumaks	-125 000	0	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 930	547 159	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	566 012	759 293	10
Nõuded ja ettemaksed	13 576	10 847	11
Kokku käibevarad	579 588	770 140	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 480 000	16 700 000	12
Kokku põhivarad	16 480 000	16 700 000	
Kokku varad	17 059 588	17 470 140	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	273 240	265 420	13
Võlad ja ettemaksed	184 001	105 568	14
Kokku lühiajalised kohustised	457 241	370 988	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 256 940	14 400 000	13
Võlad ja ettemaksed	108 818	224 493	14
Kokku pikaajalised kohustised	14 365 758	14 624 493	
Kokku kohustised	14 822 999	14 995 481	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	16
Muud reservid	1 925 000	1 925 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 159	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 930	547 159	
Kokku omakapital	2 236 589	2 474 659	
Kokku kohustised ja omakapital	17 059 588	17 470 140	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	765 336	962 833	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	220 000	153 966	6
Kokku korrigeerimised	220 000	153 966	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 729	-10 847	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-37 595	304 903	14
Kokku rahavood äritegevusest	945 012	1 410 855	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 853 966	
Laekunud intressid	101	76	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	101	-16 853 890	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	14 975 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-138 000	-299 000	13
Makstud intressid	-375 394	-401 172	
Makstud dividendid	-500 000	0	9
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	0	9
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 925 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 138 394	16 199 828	
Kokku rahavood	-193 281	756 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	759 293	2 500	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-193 281	756 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	566 012	759 293	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	0	0	2 500
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	547 159	547 159
Muutused reservides	0	1 925 000	0	1 925 000
31.12.2019	2 500	1 925 000	547 159	2 474 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	261 930	261 930
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2020	2 500	1 925 000	309 089	2 236 589

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Kadrioru Ärikeskus OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid 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. laenuõuded, 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

Rendiarvestus

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 kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

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 kohustisena 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 dividendimaksele, 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 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 159 263	1 325 538	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 159 263	1 325 538	
Kokku müügitulu	1 159 263	1 325 538	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 159 263	1 324 517	12
Muud tulud	0	1 021	
Kokku müügitulu	1 159 263	1 325 538	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 174	-15 356	
Haldustegevuse kulud	-17 580	-32 536	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 754	-47 892	12

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 246	-2 362	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-5 357	-7 564	
Juhtimisteenus	-115 536	-125 164	17
Raamatupidamisteenus	-19 200	-20 800	17
Kokku üldhalduskulud	-141 339	-155 890	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	0	3 777
Kokku muud äritulud	0	3 777

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-220 000	-153 966	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-4	
Kokku muud ärikulud	-220 000	-153 970	

Lisa 7 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	101	76
Kokku intressitulud	101	76

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-378 507	-415 750
Kokku intressikulud	-378 507	-415 750

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000	0	0
Kokku	500 000	125 000	0	0

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	566 012	759 293
Kokku raha	566 012	759 293

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 277	11 277	0
Ettemaksed	2 299	2 299	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 576	13 576	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 763	4 763	0
Ettemaksed	6 084	6 084	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 847	10 847	0

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	16 853 966
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-153 966
31.12.2019	16 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-220 000
31.12.2020	16 480 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 159 263	1 325 538
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 755	-47 892

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

- järgmiste perioodide renditulu indekseeritakse ;
- renditulu kasv 1,5% (2019: 2,1%) ;
- diskontomäär 8,0% (2019: 8,2%) ;
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2019: 7,2%).

Täiendavat informatsiooni kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 6 ja 13.

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							
Pangalaen	8 755 180	273 240	8 481 940	0	1,6%+1 kuu Euribor	EUR	25.11.2023
Omaniklaen	5 775 000		5 775 000	0	4%	EUR	25.11.2023
Pikaajalised laenud kokku	14 530 180	273 240	14 256 940	0			
Laenukohustised kokku	14 530 180	273 240	14 256 940	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 890 420	265 420	8 625 000	0	1,6%+1 kuu Euribor	EUR	25.11.2023
Omaniklaen	5 775 000	0	5 775 000	0	4%	EUR	25.11.2023
Pikaajalised laenud kokku	14 665 420	265 420	14 400 000	0			
Laenukohustised kokku	14 665 420	265 420	14 400 000	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	16 480 000	16 700 000
Kokku	16 480 000	16 700 000

Laenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteering Narva mnt 63, Tallinn. Vaata lisa 12.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 082	1 082	0	
Maksuvõlad	16 241	16 241	0	15
Muud võlad	26 962	26 962	0	
Intressivõlad	25 510	25 510	0	
Muud viitvõlad	1 452	1 452	0	
Rentnike tagatisrahad	248 534	139 716	108 818	
Kokku võlad ja ettemaksed	292 819	184 001	108 818	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 609	6 609	0	
Maksuvõlad	15 466	15 466	0	15
Muud võlad	26 079	26 079	0	
Intressivõlad	25 157	25 157	0	
Muud viitvõlad	922	922	0	
Rentnike tagatisrahad	281 907	57 414	224 493	
Kokku võlad ja ettemaksed	330 061	105 568	224 493	

Seisuga 31.12.2020 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 22 784 eurot (31.12.2019: 22 784), lisa 17.

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 241	15 466
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 241	15 466

Vaata lisa 14.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 309 089 eurot (31.12.2019: 547 159). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2020 summas 61 818 (31.12.2019: 109 432) eurot. Seega on seisuga 31.12.2020 võimalik dividendidena välja maksta 247 271 (31.12.2019: 437 727) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.		

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 797 784	5 797 784

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	115 536	125 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 200	20 800

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

Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

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

Täiendav info seotud osapoolte kohta on lisas 4, 13 ja 14.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised 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: 19.02.2021

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 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

Kadrioru Ärikeskus OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Kadrioru Ärikeskus 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärselt 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

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 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)	47 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 930
Kokku	309 089
Jaotamine	
Dividendideks	240 000
Kokku	240 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1159263	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4	14588404	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee