

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 ärikulud	10
Lisa 6 Intressitulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Tulumaks	10
Lisa 9 Raha	10
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 12 Laenukohustised	12
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 15 Osakapital	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori 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. 2021. aastal teeniti renditulu 1 034 419 (2020: 1 159 263) eurot.

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

2022. aastal jätkab Kadrioru Ärikeskus OÜ hoone välja üürimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 034 419	1 159 263	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 978	-31 754	3
Brutokasum (-kahjum)	968 441	1 127 509	
Turustuskulud	-1 741	-834	
Üldhalduskulud	-139 787	-141 339	4
Muud ärikulud	-130 010	-220 000	5
Ärikasum (kahjum)	696 903	765 336	
Intressitulud	58	101	6
Intressikulud	-373 775	-378 507	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	323 186	386 930	
Tulumaks	-45 465	-125 000	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 721	261 930	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	552 363	566 012	9
Nõuded ja ettemaksed	7 298	13 576	10
Kokku käibevarad	559 661	579 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 350 000	16 480 000	11
Kokku põhivarad	16 350 000	16 480 000	
Kokku varad	16 909 661	17 059 588	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	273 240	273 240	12
Võlad ja ettemaksed	194 902	184 001	13
Kokku lühiajalised kohustised	468 142	457 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 983 700	14 256 940	12
Võlad ja ettemaksed	183 509	108 818	13
Kokku pikaajalised kohustised	14 167 209	14 365 758	
Kokku kohustised	14 635 351	14 822 999	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	1 925 000	1 925 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 089	47 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 721	261 930	
Kokku omakapital	2 274 310	2 236 589	
Kokku kohustised ja omakapital	16 909 661	17 059 588	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	696 903	765 336	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	130 000	220 000	11
Kokku korrigeerimised	130 000	220 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 278	-2 729	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 988	-37 595	13
Kokku rahavood äritegevusest	825 193	945 012	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	58	101	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	58	101	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-276 000	-138 000	12
Makstud intressid	-277 435	-375 394	
Makstud dividendid	-240 000	-500 000	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-45 465	-125 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-838 900	-1 138 394	
Kokku rahavood	-13 649	-193 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	566 012	759 293	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 649	-193 281	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	552 363	566 012	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	277 721	277 721
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-240 000	-240 000
31.12.2021	2 500	1 925 000	346 810	2 274 310

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Kadrioru Ärikeskus OÜ 2021. 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 nüüdiseväärtuseni. 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)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 034 419	1 159 263	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 034 419	1 159 263	
Kokku müügitulu	1 034 419	1 159 263	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 034 419	1 159 263	11
Kokku müügitulu	1 034 419	1 159 263	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 174	-14 174	
Haldustegevuse kulud	-51 804	-17 580	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 978	-31 754	11

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 067	-1 246	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-3 984	-5 357	
Juhtimisteenus	-117 136	-115 536	16
Raamatupidamisteenus	-17 600	-19 200	16
Kokku üldhalduskulud	-139 787	-141 339	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-130 000	-220 000	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10	0	
Kokku muud ärikulud	-130 010	-220 000	

Lisa 6 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	58	101
Kokku intressitulud	58	101

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-373 775	-378 507
Kokku intressikulud	-373 775	-378 507

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	240 000	45 465	500 000	125 000
Kokku	240 000	45 465	500 000	125 000

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	552 363	566 012
Kokku raha	552 363	566 012

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 416	5 416
Muud nõuded	270	270
Ettemaksed	1 612	1 612
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 298	7 298
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 277	11 277
Ettemaksed	2 299	2 299
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 576	13 576

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	16 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-220 000
31.12.2020	16 480 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-130 000
31.12.2021	16 350 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 034 419	1 159 263
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 978	-31 755

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

- järgmiste perioodide renditulu indekseeritakse ;
- diskontomäär 7,8% (2020: 8,0%) ;
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,8% (2020: 7,0%).

Täiendavat informatsiooni kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 2, 3, 5 ja 12.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pngalaen	8 481 940	273 240	8 208 700		1,6%+1 kuu Euribor	EUR	25.11.2023	
Omaniklaen	5 775 000	0	5 775 000		4%	EUR	25.11.2023	16
Pikaajalised laenud kokku	14 256 940	273 240	13 983 700					
Laenukohustised kokku	14 256 940	273 240	13 983 700					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 755 180	273 240	8 481 940		1,6%+1 kuu Euribor	EUR	25.11.2023	
Omaniklaen	5 775 000		5 775 000		4%	EUR	25.11.2023	16
Pikaajalised laenud kokku	14 530 180	273 240	14 256 940					
Laenukohustised kokku	14 530 180	273 240	14 256 940					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	16 350 000	16 480 000
Kokku	16 350 000	16 480 000

Laenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteering Narva mnt 63, Tallinn. Vaata lisa 11.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	776	776	0	
Maksuvõlad	15 307	15 307	0	14
Muud võlad	127 088	127 088	0	
Intressivõlad	119 090	119 090	0	
Muud viitvõlad	7 998	7 998	0	
Rentnike tagatisrahad	235 240	51 731	183 509	
Kokku võlad ja ettemaksed	378 411	194 902	183 509	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 082	1 082	0	
Maksuvõlad	16 241	16 241	0	14
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	

Seisuga 31.12.2021 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 116 449 eurot (31.12.2020: 22 784), lisa 16.

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 307	16 241
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 307	16 241

Vaata lisa 13.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 346 810 eurot (31.12.2020: 309 089). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2021 summas 69 362 (31.12.2020: 61 818) eurot. Seega on seisuga 31.12.2021 võimalik dividendidena välja maksta 277 448 (31.12.2020: 247 271) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.		

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	5 891 449	5 797 784
Kokku laenukohustised	5 891 449	5 797 784

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	115 536	115 536
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 977	19 200
Kokku ostetud	135 513	134 736

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

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Täiendav info seotud osapoolte kohta on lisas 4, 12 ja 13.

Lisa 17 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: 21.02.2022

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2022

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 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus 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 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 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 auditiprotseduuri 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 märkimisväärsel kahtlul 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 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 721
Kokku	346 810
Jaotamine	
Dividendideks	213 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	133 810
Kokku	346 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1034419	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