

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN K141 OÜ

registrikood: 14436008

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.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	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	10
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Raha	11
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

EFTEN K141 OÜ müügitulu 2021. aastal oli 5 359 eurot (2020: 0 eurot) ja puhaskasum oli 3 648 921 eurot (2020: 657 652 eurot).

EFTEN K141 OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Kadaka tee 141, Tallinn. Arendus valmis 2021. aasta detsembrikuus.

2022. aastal on plaanis jätkata tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

EFTEN K141 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	10,05	36,11
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,38	0,61
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,25	0,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 359	0	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 102	-2 044	3, 9
Brutokasum (-kahjum)	-5 743	-2 044	
Turustuskulud	-5 332	-966	4
Üldhalduskulud	-155 600	-18 385	5
Muud äritulud	3 815 689	679 046	6
Muud ärikulud	-145	-1	
Ärikasum (kahjum)	3 648 869	657 650	
Intressitulud	52	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 648 921	657 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 648 921	657 652	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 317 204	147 007	7
Nõuded ja ettemaksed	19 733	50	8
Kokku käibevarad	1 336 937	147 057	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 560 000	4 311 854	9
Materiaalsed põhivarad	113 031	0	
Immateriaalsed põhivarad	5 000	0	
Kokku põhivarad	14 678 031	4 311 854	
Kokku varad	16 014 968	4 458 911	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 625 000	980 000	11
Võlad ja ettemaksed	544 499	715 269	10
Kokku lühiajalised kohustised	10 169 499	1 695 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 089 700	11
Võlad ja ettemaksed	1 522 606	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 522 606	2 089 700	
Kokku kohustised	11 692 105	3 784 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 442	13 790	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 648 921	657 652	
Kokku omakapital	4 322 863	673 942	
Kokku kohustised ja omakapital	16 014 968	4 458 911	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 648 869	657 650	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-3 815 689	0	9
Kokku korrigeerimised	-3 815 689	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 634	2 538	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 519	21 756	10
Kokku rahavood äritegevusest	-164 935	681 944	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-118 031	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 102 139	-3 077 707	9
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 220 168	-3 077 705	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 555 300	2 541 000	11, 14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 555 300	2 541 000	
Kokku rahavood	1 170 197	145 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	147 007	1 768	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 170 197	145 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 317 204	147 007	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	13 790	16 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	657 652	657 652
31.12.2020	2 500	671 442	673 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 648 921	3 648 921
31.12.2021	2 500	4 320 363	4 322 863

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 12 ja lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN K141 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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. 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalsel põhivaral 8-20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist

jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

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

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

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 õiglasest 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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 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.

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande

koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 359	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 359	0	
Kokku müügitulu	5 359	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	4 755	0	9
Muud haldustegevuse tulud	604	0	
Kokku müügitulu	5 359	0	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 045	-2 044	
Muud haldustegevuse kulud	-9 057	0	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 102	-2 044	9

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üürilepingute vahendustasud	-361	0
Muud turustuskulud	-4 971	-966
Kokku turustuskulud	-5 332	-966

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-7 242	-259	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	-12 857	-2 803	
Valitsemistasu	-132 307	-15 323	14
Käibemaksu proportsiooni kulu	-3 194	0	
Kokku üldhalduskulud	-155 600	-18 385	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 815 689	679 046	9
Kokku muud äritulud	3 815 689	679 046	

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	1 317 204	147 007
Kokku raha	1 317 204	147 007

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 113	18 113
Muud nõuded	1 569	1 569
Intressinõuded	51	51
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 733	19 733
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud nõuded	48	48
Intressinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	50	50

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	0
Ostud ja parendused	3 023 293
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	679 046
Ümberliigitamised	609 515
31.12.2020	4 311 854
Ostud ja parendused	4 885 916
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 815 689
Muud muutused	1 546 541
31.12.2021	14 560 000

31.12.2021 seisuga on ettevõtte kinnisvarainvesteering aadressil Kadaka tee 141, Tallinn. Kinnisvarainvesteering valmis detsembris 2021.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 6).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 6,7%, kapitalisatsioonimäära 5%, ning üüritulu kasvu CPI+1%.

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2021. aastal renditulu 4 755 eurot (2020: 0 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2021. aastal 11 102 eurot (2020: 2 044 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 11).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 927	38 927	0	0	
Maksuvõlad	42 021	42 021	0	0	
Muud võlad	1 522 777	171	676 713	845 893	
Intressivõlad	425 214	425 214	0	0	14
Rentnike tagatisrahad	38 166	38 166	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 067 105	544 499	676 713	845 893	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	542 410	542 410	0	0	
Maksuvõlad	6 264	6 264	0	0	
Intressivõlad	166 595	166 595	0	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	715 269	715 269	0	0	

Ettevõtte on arvestanud tagastatava käibemaksukohustusega, mida korrigeeritakse 10. aasta jooksul proportsionaalselt vastavalt tegelikele üüripindade kasutusele. 31.12.2021 seisuga on kohustus 1 522 606 eurot.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Omaniklaenud	9 625 000	9 625 000	0	0	4%	EUR	2022
Muud laenukohustised kokku	9 625 000	9 625 000	0	0			
Laenukohustised kokku	9 625 000	9 625 000	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Omaniklaenud	3 069 700	980 000	2 089 700	0	4%-6%	EUR	2021 ja 2022
Muud laenukohustised kokku	3 069 700	980 000	2 089 700	0			
Laenukohustised kokku	3 069 700	980 000	2 089 700	0			

Omanikulaen 9 625 000 eurot kannab intressimäära 4% aastas ning tagastatakse 2022. aastal (vt. lisa 14).

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

EFTEN K141 OÜ osakapital koosneb 31.12.2021 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot (31.12.2020: 2 500 eurot).

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 10 000 euron.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 456 290	537 154
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	864 073	134 288
Kokku tingimuslikud kohustised	4 320 363	671 442

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.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 on 4 320 363 eurot (31.12.2020: 671 442 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2021 on 864 073 eurot (31.12.2020: 134 288 eurot). Seega on seisuga 31.12.2021 võimalik dividendidena välja maksta 3 456 290 eurot (31.12.2020: 537 154 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Residential Fund usaldusfond
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

EFTEN Residential Fund usaldusfond omandas EFTEN K141 OÜ 2020. aasta septembris.

Kohustused 31.12.2021 jagunevad järgnevalt:

- EFTEN Residential Fund usaldusfond laen summas 9 625 000 eurot (31.12.2020: 3 069 700 eurot) (vt. lisa 11)
- EFTEN Residential Fund usaldusfond laenu intressid summas 425 214 eurot (31.12.2020: 166 595 eurot) (vt. lisa 10)

2021. aastal saadi seotud osapooltelt laene kokku summas 6 555 300 eurot (2020: 2 541 000 eurot). Laen kannab intressis 4% aastas. Laen on tagatiseta ning tagastamise tähtaeg on 2022. aastal. Laenude alusvaluutaks on euro.

EFTEN K141 OÜ ostis 2021. aastal EFTEN Residential Fund usaldusfond'ilt valitsemisteenust 132 307 euro eest (2020: 15 323 euro eest) (vt. lisa 5). EFTEN K141 OÜ ostis 2021. aastal Hepsor Finance OÜ'lt arendusprojekti juhtimisteenust 0 euro eest (2020: 9 000 euro eest).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2021. ja 2020. aastal.
Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 8 832 562 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest omaniklaenust. Laen on võetud kinnisvarainvesteeringu ehituseks, mis hakkab ehituse valmimisel teenima vastavat rahavoogu. Juhtkonnal on plaanis laen pikendada. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2022. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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

ETEN K141 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETEN K141 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 Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise 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 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 läbi viidud 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 läbi viidud 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, vääresitiiste 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 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 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

EFTEN K141 OÜ (registrikood: 14436008) 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)	671 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 648 921
Kokku	4 320 363
Jaotamine	
Kokku	4 320 363

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 648 921
Kokku	4 320 363
Jaotamine	
Kokku	4 320 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5359	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee