

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kadrioru Ärikeskus OÜ

registrikood: 14597772

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	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. Ettevõte omab ärihoonet Narva mnt 63, Tallinn, mis on välja üüritud. 2022. aastal teeniti renditulu 1 069 674 (2021: 1 034 419) eurot.

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

2023. aastal jätkab Kadrioru Ärikeskus OÜ hoone välja üürimist.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2022	2021
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,15	0,12

Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärsed negatiivset mõju. Meile teadaolevalt ei ole ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju ettevõtte finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järkjärgult ilmuda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

Covid'i mõju

2022. aastal ei teinud ettevõtte enam Covidiga seotud allahindluseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 069 674	1 034 419	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-194 299	-65 978	3
Brutokasum (-kahjum)	875 375	968 441	
Turustuskulud	-13 041	-1 741	
Üldhalduskulud	-155 454	-139 787	4
Muud äritulud	15 882	0	
Muud ärikulud	-594 986	-130 010	5
Ärikasum (kahjum)	127 776	696 903	
Intressitulud	63	58	6
Intressikulud	-394 479	-373 775	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-266 640	323 186	
Tulumaks	-34 674	-45 465	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-301 314	277 721	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	610 428	552 363	9
Nõuded ja ettemaksed	13 289	7 298	10
Kokku käibevarad	623 717	559 661	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 760 000	16 350 000	11
Kokku põhivarad	15 760 000	16 350 000	
Kokku varad	16 383 717	16 909 661	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 983 700	273 240	12
Võlad ja ettemaksed	396 082	194 902	13
Kokku lühiajalised kohustised	14 379 782	468 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	13 983 700	12
Võlad ja ettemaksed	243 939	183 509	13
Kokku pikaajalised kohustised	243 939	14 167 209	
Kokku kohustised	14 623 721	14 635 351	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	1 925 000	1 925 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	133 810	69 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-301 314	277 721	
Kokku omakapital	1 759 996	2 274 310	
Kokku kohustised ja omakapital	16 383 717	16 909 661	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	127 776	696 903	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	594 986	130 000	11
Kokku korrigeerimised	594 986	130 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 991	6 278	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	28 446	-7 988	13
Kokku rahavood äritegevusest	745 217	825 193	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 986	0	11
Laekunud intressid	63	58	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 923	58	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-276 000	-276 000	12
Makstud intressid	-158 555	-277 435	
Makstud dividendid	-213 000	-240 000	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-34 674	-45 465	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-682 229	-838 900	
Kokku rahavood	58 065	-13 649	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	552 363	566 012	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 065	-13 649	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	610 428	552 363	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-301 314	-301 314
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-213 000	-213 000
31.12.2022	2 500	1 925 000	-167 504	1 759 996

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 8 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Kadrioru Ärikeskus OÜ 2022. 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.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 2.

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 ettevõtte 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)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 069 674	1 034 419	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 069 674	1 034 419	
Kokku müügitulu	1 069 674	1 034 419	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 069 674	1 034 419	11
Kokku müügitulu	1 069 674	1 034 419	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 173	-14 174	
Haldustegevuse kulud	-180 126	-51 804	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-194 299	-65 978	11

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-603	-1 067	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-14 725	-3 984	
Juhtimisteenus	-115 536	-117 136	16
Raamatupidamisteenus	-20 960	-17 600	16
Muud kulud	-3 630	0	
Kokku üldhalduskulud	-155 454	-139 787	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-594 986	-130 000	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-10	
Kokku muud ärikulud	-594 986	-130 010	

Lisa 6 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	63	58
Kokku intressitulud	63	58

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-394 479	-373 775
Kokku intressikulud	-394 479	-373 775

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	213 000	34 674	240 000	45 465
Kokku	213 000	34 674	240 000	45 465

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	610 428	552 363
Kokku raha	610 428	552 363

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 448	11 448
Muud nõuded	1 841	1 841
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 289	13 289
	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

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	16 480 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-130 000
31.12.2021	16 350 000
Ostud ja parendused	4 986
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-594 986
31.12.2022	15 760 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 069 674	1 034 419
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-194 299	-65 978

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

- järgmiste perioodide renditulu indekseeritakse ;
- diskontomäär 8,0% (2021 7,8%) ;
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,6% (2021: 6,8%).

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

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	8 208 700	8 208 700			1,6%+1 kuu Euribor	EUR	25.11.2023	
Omaniklaen	5 775 000	5 775 000			4%	EUR	25.11.2023	16
Lühiajalised laenud kokku	13 983 700	13 983 700						
Laenukohustised kokku	13 983 700	13 983 700						

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	15 760 000	16 350 000
Kokku	15 760 000	16 350 000

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

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 912	1 912	0	
Maksuvõlad	16 490	16 490	0	14
Muud võlad	360 310	360 310	0	
Intressivõlad	352 253	352 253	0	
Muud viitvõlad	8 057	8 057	0	
Rentnike tagatisrahad	261 309	17 370	243 939	
Kokku võlad ja ettemaksed	640 021	396 082	243 939	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	

Seisuga 31.12.2022 sisaldavad intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 347 449 eurot (31.12.2021: 116 449 eurot), lisa 16.

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 490	15 307
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 490	15 307

Vaata lisa 13.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on miinus 167 504 (31.12.2021: 346 810) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2022 summas null (31.12.2021: 69 362) eurot. Seega on seisuga 31.12.2022 võimalik dividendidena välja maksta null (31.12.2021: 277 448) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.		

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	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	5 775 000	5 775 000
Kokku laenukohustised	5 775 000	5 775 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	347 449	116 449
Kokku võlad ja ettemaksed	347 449	116 449

OSTETUD	2022	2021
	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	20 960	19 977
Kokku ostetud	136 496	135 513

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

Juhatusel liikmetele 2022. ja 2021. 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.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne 31.12.2022 seisuga lühiajalisest panga- ja omaniklaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel. 2023. aastal lõppeva pangalaenu lepingu LTV (Loan to Value) on 52% ning laenu tagatiseks olev kinnisvarainvesteering on tugeva rahavooga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingu pikendamisel takistusi. Omanikul on plaanis omaniklaenu pikendada. Juhtkonna hinnangul ei tekitaks negatiivne käibekapital ettevõttele 2023. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kadrioru Ärikeskus OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kadrioru Ärikeskus OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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 aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega 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, väaresitiste 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.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kadriru Ärikeskus OÜ (registrikood: 14597772) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	17.02.2023
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	133 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-301 314
Kokku	-167 504

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1069674	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