

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN Pirita OÜ

registrikood: 16101878

tänava nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5017317, +372 6559515

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

Tegevusaruanne

EFTEN Pirita OÜ soetas 2020. aastal kinnistu aadressil Hunditubaka tee 12 // Karukella 5 Tallinnas. Ettevõtte tegevusalaks on selle kinnistu üürileandmine.

Perioodil 2022. aastal teenis EFTEN Pirita OÜ müügitulu 425 088 (2022: 416 232) eurot ja ettevõtte kahjumiks kujunes 321 574 (2022 kasum: 323 343) eurot.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

24. veebruaril 2022.a alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele olulist mõju avaldanud, äritegevus ei olnud katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Peamised finatssuhtarvud:		
	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,80	3,10
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,55	0,57
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1,21	1,30
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	-0,76	0,78

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	425 088	416 232	2,10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 301	-5 301	3,10
Brutokasum (-kahjum)	419 787	410 931	
Üldhalduskulud	-68 603	-67 947	4
Muud äritulud	0	50 000	5,10
Muud ärikulud	-500 000	0	6,10
Ärikasum (kahjum)	-148 816	392 984	
Intressitulud	4	6	
Intressikulud	-149 512	-69 647	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-298 324	323 343	
Tulumaks	-23 250	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-321 574	323 343	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 442	111 722	8
Nõuded ja ettemaksed	349 241	287 249	9
Kokku käibevarad	362 683	398 971	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 820 000	6 320 000	10
Kokku põhivarad	5 820 000	6 320 000	
Kokku varad	6 182 683	6 718 971	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 760	122 760	11
Võlad ja ettemaksed	6 879	5 833	12
Kokku lühiajalised kohustised	129 639	128 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 664 863	2 787 623	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 664 863	2 787 623	
Kokku kohustised	2 794 502	2 916 216	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	3 100 000	3 100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 255	376 912	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-321 574	323 343	
Kokku omakapital	3 388 181	3 802 755	
Kokku kohustised ja omakapital	6 182 683	6 718 971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-148 816	392 984	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	500 000	-50 000	5,6,10
Kokku korrigeerimised	500 000	-50 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 992	-32 472	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	487	-807	12
Laekunud intressid	4	6	
Kokku rahavood äritegevusest	289 683	309 711	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-124 000	-149 000	11
Makstud intressid	-147 713	-68 347	7
Makstud dividendid	-93 000	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-23 250	0	16
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-90	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-387 963	-217 437	
Kokku rahavood	-98 280	92 274	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 722	19 448	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 280	92 274	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 442	111 722	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	3 100 000	376 912	3 479 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	323 343	323 343
31.12.2022	2 500	3 100 000	700 255	3 802 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-321 574	-321 574
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-93 000	-93 000
31.12.2023	2 500	3 100 000	285 681	3 388 181

Vt lisa 1,15 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Pirita OÜ (edaspidi ettevõtte) 2023. 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. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstud netosummalt. 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 kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju ärilistele otsustele. EFTEN Pirita OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	425 088	416 232	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	425 088	416 232	
Kokku müügitulu	425 088	416 232	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	425 088	416 232	
Kokku müügitulu	425 088	416 232	10

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Maamaks	5 301	5 301	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 301	5 301	10

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	398	276	
Valitsemisteenus	62 856	62 856	17
Konsultatsioonikulu	5 349	4 815	
Kokku üldhalduskulud	68 603	67 947	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	50 000	10
Kokku muud äritulud	0	50 000	

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	500 000	0	10
Kokku muud ärikulud	500 000	0	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	149 512	69 647
Kokku intressikulud	149 512	69 647

Vt lisa 11.

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontol	13 442	111 722
Kokku raha	13 442	111 722

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	349 241	349 241
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 241	349 241
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	287 249	287 249
Kokku nõuded ja ettemaksed	287 249	287 249

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 270 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2022	6 320 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-500 000
31.12.2023	5 820 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	425 088	416 232
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 301	-5 301

Vt lisa 2,3,5,6 ja 11.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2022. ja 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

- renditulu kasv aastas: 2,0% (2022: 2,0%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,5% (2022: 6,8%)
- diskontomäär: 9,0% (2022: 8,0%).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	2 787 623	122 760	2 664 863		1,95% + 1 kuu EURIBOR	EUR	28.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 787 623	122 760	2 664 863				
Laenukohustised kokku	2 787 623	122 760	2 664 863				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	2 910 383	122 760	2 787 623		1,95% + 1 kuu EURIBOR	EUR	28.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 910 383	122 760	2 787 623				
Laenukohustised kokku	2 910 383	122 760	2 787 623				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 820 000	6 320 000
Kokku	5 820 000	6 320 000

Seisuga 31.12.2023.a sisaldab laenukohustis diskonteeritud lepingutasu 2 377 EUR (31.12.2022: 3 617 EUR).

Vt lisa 7 ja 10.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37	37	
Maksuvõlad	5 037	5 037	13
Muud võlad	1 805	1 805	
Intressivõlad	1 805	1 805	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 879	6 879	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 587	4 587	13
Muud võlad	1 246	1 246	
Intressivõlad	1 246	1 246	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 833	5 833	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 037	4 587
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 037	4 587

Vt lisa 12.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	228 545	560 204
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	57 136	140 051
Kokku tingimuslikud kohustised	285 681	700 255

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 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	93 000	23 250	0	0
Eesti	93 000	23 250	0	0
Kokku	93 000	23 250	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	25 000	25 000	107
Kokku laenukohustised	25 000	25 000	107

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 185	64 066
Kokku ostetud	65 185	64 066

Vt lisa 4.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN Pirita OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all

olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN Pirita OÜ on ostnud 2023. aastal EFTEN Capital AS-lt valitsemis- ja konsultatsiooniteenust ning EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

2022. aastal osteti EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust.

Juhatuse liikmetele 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud ning neile muid tingimuslikke kohustusi ei ole.

Seisuga 31.12.2023.a ja 31.12.2022.a puudusid nõuded seotud osapoolte ees.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN Pirita OÜ (registrikood: 16101878) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	16.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Pirita OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EFTEN Pirita OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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 aastaaruandega 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 auditiprotseduure 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 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 märkimisväärset 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.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Pirita OÜ (registrikood: 16101878) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	16.02.2024
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	16.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-321 574
Kokku	285 681
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	285 681
Kokku	285 681

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-321 574
Kokku	285 681
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	285 681
Kokku	285 681

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	425088	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee