

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ

**registrikood:** 12743775

**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 Üldhalduskulud                     | 9  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                        | 9  |
| Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud        | 10 |
| Lisa 6 Tulumaks                           | 10 |
| Lisa 7 Raha                               | 10 |
| Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed               | 11 |
| Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud | 11 |
| Lisa 10 Materiaalsed põhivarad            | 12 |
| Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad          | 13 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed               | 14 |
| Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 14 |
| Lisa 14 Võlad töövõtjatele                | 15 |
| Lisa 15 Kasutusrent                       | 15 |
| Lisa 16 Osakapital                        | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                  | 15 |
| Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad | 16 |
| Aruande allkirjad                         | 17 |

## Tegevusaruanne

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ on 100% EFTEN Capital AS-i tütarettevõte, mis asutati 29.10.2014 tegevusalaga kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused 2017. aastal teeniti müügitulu 387 754 ( 2016: 445 889 ) eurot.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-s on kuus töötajat ja töötajatele arvestati tasusid koos maksudega 202 003 ( 2016: 201 773 ) eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 387 754        | 445 889        | 2       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -50 000        | -56 157        |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>337 754</b> | <b>389 732</b> |         |
| Turustuskulud                               | -13 600        | -687           |         |
| Üldhalduskulud                              | -262 203       | -243 340       | 3       |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>61 951</b>  | <b>145 705</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -50 974        | -51 209        | 5       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>10 977</b>  | <b>94 496</b>  |         |
| Tulumaks                                    | -20 750        | -35 000        | 6       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 773</b>  | <b>59 496</b>  |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Varad                                        |               |                |         |
| Käibevarad                                   |               |                |         |
| Raha                                         | 65 911        | 104 900        | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 166         | 8 496          | 8       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>73 077</b> | <b>113 396</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 0             | 50 981         | 9       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 240         | 0              | 10      |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 1 600         | 2 057          | 11      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 840</b>  | <b>53 038</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>76 917</b> | <b>166 434</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |         |
| Kohustised                                   |               |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 43 689        | 40 433         | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>43 689</b> | <b>40 433</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>43 689</b> | <b>40 433</b>  |         |
| Omakapital                                   |               |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500          | 16      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250           | 250            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 251        | 63 755         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 773        | 59 496         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>33 228</b> | <b>126 001</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>76 917</b> | <b>166 434</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 61 951          | 145 705         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 709             | 228             | 10,11   |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>709</b>      | <b>228</b>      |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 1 330           | 36              | 8       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 3 256           | -2 151          | 12      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>67 246</b>   | <b>143 818</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                 |                 |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -2 492          | -2 285          | 10      |
| Laekunud intressid                                              | 7               | 7               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-2 485</b>   | <b>-2 278</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Makstud dividendid                                              | -83 000         | -140 000        | 6       |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -20 750         | -35 000         | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-103 750</b> | <b>-175 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-38 989</b>  | <b>-33 460</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 104 900         | 138 360         | 7       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-38 989</b>  | <b>-33 460</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 65 911          | 104 900         | 7       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku    |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |          |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 500                       | 0                            | 204 005                     | 206 505  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 59 496                      | 59 496   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -140 000                    | -140 000 |
| Muutused reservides            | 0                           | 250                          | -250                        | 0        |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 500                       | 250                          | 123 251                     | 126 001  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -9 773                      | -9 773   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -83 000                     | -83 000  |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 500                       | 250                          | 30 478                      | 33 228   |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 16.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad Allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### 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 õiglasel 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)

|                                             | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 325 354        | 383 489        |
| Läti                                        | 62 400         | 62 400         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>387 754</b> | <b>445 889</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>387 754</b> | <b>445 889</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Valitsemistasud                             | 212 501        | 231 757        |
| Juhtimisteenus                              | 14 900         | 54 900         |
| Raamatupidamisteenus                        | 95 731         | 113 707        |
| Juriidilisteenus                            | 2 340          | 0              |
| Vahendustasutulud                           | 41 153         | 35 993         |
| Nõustamisteenus                             | 20 677         | 0              |
| Muud tegevustulud                           | 452            | 9 532          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>387 754</b> | <b>445 889</b> |

## Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                             | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Amortisatsioonikulu                         | -709            | -228            | 10,11   |
| Tööjõukulud                                 | -202 003        | -201 773        | 4       |
| Muud tööjõukulud                            | -8 654          | -2 069          |         |
| Sõidukite kulud                             | -4 690          | -4 632          |         |
| Büroo tegevuskulud                          | -44 247         | -27 418         |         |
| Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud | -1 900          | -7 220          |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                 | <b>-262 203</b> | <b>-243 340</b> |         |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Palgakulu                                      | -151 334        | -151 957        |         |
| Sotsiaalmaksud                                 | -49 458         | -48 610         |         |
| Muud                                           | -1 211          | -1 206          |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-202 003</b> | <b>-201 773</b> | 3       |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 6               | 6               |         |

## Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressitulu hoiustelt                   | 7              | 7              |         |
| Muud finantskulud                        | -50 981        | -51 216        | 9       |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-50 974</b> | <b>-51 209</b> |         |

Muud finantskulud 2017. aastal sisaldavad Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglase väärtus muutust summas 50 981 ( 2016: 51 216 ) eurot. Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia väärtus tuleneb saadavatest kinnisvaraportfelli juhtimistasudest, mis juhtkonna hinnangu kohaselt vähenevad seoses Balti Kinnisvaraportfell AS varade müügiga järgmise viie aasta jooksul. Balti Kinnisvaraportfell AS üldkoosolek otsustas varad müüa 2018. aastaks.

## Lisa 6 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2017              |               | 2016              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 83 000            | 20 750        | 140 000           | 35 000        |
| Eesti                      | 83 000            | 20 750        | 140 000           | 35 000        |
| <b>Kokku</b>               | <b>83 000</b>     | <b>20 750</b> | <b>140 000</b>    | <b>35 000</b> |

## Lisa 7 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Arvelduskonto     | 65 911        | 104 900        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>65 911</b> | <b>104 900</b> |

## Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 166        | 7 166                             | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 166        | 7 166                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 166</b> | <b>7 166</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2016   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 8 496        | 8 496                             | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 8 496        | 8 496                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 496</b> | <b>8 496</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku |               |
|-------------------------------------------|-----------------|-------|---------------|
|                                           |                 |       |               |
| <b>31.12.2015</b>                         | 102 197         |       | 102 197       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -51 216         |       | -51 216       |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>50 981</b>   |       | <b>50 981</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 50 981          |       | 50 981        |

  

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku |          |
|-------------------------------------------|-----------------|-------|----------|
|                                           |                 |       |          |
| <b>31.12.2016</b>                         | 50 981          |       | 50 981   |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -50 981         |       | -50 981  |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>0</b>        |       | <b>0</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 0               |       | 0        |

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ soetas 2014. aasta detsembris Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemislepingu. Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia puhul leitakse õiglane väärtus EFTEN Capital grupile kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2017 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Binnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglane väärtus. Seisuga 31.12.2017 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks null (31.12.2016: 50 981 ) eurot (vt. ka lisa 5).

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                                   | Kokku |
|---------------------|-----------------------------------|-------|
|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |       |
| <b>31.12.2016</b>   |                                   |       |
| Soetusmaksumus      | 0                                 | 0     |
| Akumuleeritud kulum | 0                                 | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                                 | 0     |
|                     |                                   |       |
| Ostud ja parendused | 2 492                             | 2 492 |
| Amortisatsioonikulu | -252                              | -252  |
|                     |                                   |       |
| <b>31.12.2017</b>   |                                   |       |
| Soetusmaksumus      | 2 492                             | 2 492 |
| Akumuleeritud kulum | -252                              | -252  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 240                             | 2 240 |

## Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Kokku                         |       |
|---------------------|-------------------------------|-------|
|                     | Muud immateriaalsed põhivarad |       |
| <b>31.12.2015</b>   |                               |       |
| Soetusmaksumus      | 0                             | 0     |
| Akumuleeritud kulum | 0                             | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                             | 0     |
|                     |                               |       |
| Ostud ja parendused | 2 285                         | 2 285 |
| Amortisatsioonikulu | -228                          | -228  |
|                     |                               |       |
| <b>31.12.2016</b>   |                               |       |
| Soetusmaksumus      | 2 285                         | 2 285 |
| Akumuleeritud kulum | -228                          | -228  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 057                         | 2 057 |
|                     |                               |       |
| Amortisatsioonikulu | -457                          | -457  |
|                     |                               |       |
| <b>31.12.2017</b>   |                               |       |
| Soetusmaksumus      | 2 285                         | 2 285 |
| Akumuleeritud kulum | -685                          | -685  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 600                         | 1 600 |

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 5 391         | 5 391                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 18 358        | 18 358                           | 0                   | 0           | 14      |
| Maksuvõlad                       | 19 146        | 19 146                           | 0                   | 0           | 13      |
| Muud võlad                       | 794           | 794                              | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 794           | 794                              | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>43 689</b> | <b>43 689</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2016    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 3 974         | 3 974                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 15 368        | 15 368                           | 0                   | 0           | 14      |
| Maksuvõlad                       | 20 309        | 20 309                           | 0                   | 0           | 13      |
| Muud võlad                       | 782           | 782                              | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 782           | 782                              | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>40 433</b> | <b>40 433</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 3 053         | 4 818         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 5 020         | 5 091         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 718           | 0             |
| Sotsiaalmaks                                  | 9 277         | 9 169         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 499           | 618           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 579           | 613           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>19 146</b> | <b>20 309</b> |

Vaata lisa 12.

## Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis              | 9 011         | 8 961         |
| Puhkusetasude kohustis          | 9 347         | 6 407         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>18 358</b> | <b>15 368</b> |

## Lisa 15 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2017       | 2016       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 17 792     | 18 232     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 17 777     | 25 832     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 13 432     | 69 527     |

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ on aruandeperioodil rentinud bürooruumi. Ülaltoodud mittekatkestatavate rendilepingutena on klassifitseeritud bürooruumide rendileping.

## Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 30 478 eurot (31.12.2016: 123 251 ). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2017 6 096 (31.12.2016: 24 650 ) eurot. Seega on seisuga 31.12.2017 võimalik dividendidena välja maksta 24 382 (31.12.2016: 98 601 ) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | EFTEN Capital AS |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik   |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes****Ostud ja müügid**

|              | 2017  | 2016  |
|--------------|-------|-------|
|              | Ostud | Ostud |
| Emaettevõtja | 617   | 850   |

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ emaettevõtte;
- EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

## **Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad**

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

**EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ (registrikood: 12743775) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÕNU UUSTALU       | Juhatuse liige     | 23.02.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 251        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 773        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>30 478</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>30 478</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 289231          | 74.59%      | Jah            |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine              | 69202      | 95731           | 24.69%      | Ei             |
| Suhtekorraldus ja teabevahetus                      | 70211      | 452             | 0.12%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| EfTEN Capital AS | 11505542                                  | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| E-posti aadress | info@efTEN.ee |