

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN Seljaku OÜ

registrikood: 14244007

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317

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 Muud äritulud	9
Lisa 5 Intressikulud	10
Lisa 6 Raha	10
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

EFTEN Seljaku OÜ soetas 2017. aastal kinnistu aadressil Seljaku 2a, Seljaku 4a ja Seljaku 4b Laagris Harju Maakonnas. Ettevõtte tegevusalaks on nimetatud kinnistu üürileandmine.

2018. aastal teenis EFTEN Seljaku OÜ müügitulu 254 066 eurot (2017: 147 063 eurot) ja puhaskasumiks kujunes 418 808 eurot (2017: 202 564 eurot).

2017. ja 2018. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	254 066	147 063	2,8
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-80	-336	
Brutokasum (-kahjum)	253 986	146 727	
Üldhalduskulud	-28 320	-23 361	3
Muud äritulud	226 929	102 200	4
Ärikasum (kahjum)	452 595	225 566	
Intressitulud	10	0	
Intressikulud	-33 797	-23 002	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	418 808	202 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 808	202 564	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	161 966	58 755	6
Nõuded ja ettemaksed	4 748	0	7
Kokku käibevarad	166 714	58 755	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 430 000	3 210 000	8
Kokku põhivarad	3 430 000	3 210 000	
Kokku varad	3 596 714	3 268 755	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 000	93 000	9
Võlad ja ettemaksed	4 592	2 441	10
Kokku lühiajalised kohustised	97 592	95 441	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 635 250	1 728 250	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 635 250	1 728 250	
Kokku kohustised	1 732 842	1 823 691	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	1 239 000	1 239 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 564	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 808	202 564	
Kokku omakapital	1 863 872	1 445 064	
Kokku kohustised ja omakapital	3 596 714	3 268 755	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	452 595	225 566	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-226 929	-102 200	4,8
Kokku korrigeerimised	-226 929	-102 200	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 740	0	7
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 221	4 144	10
Kokku rahavood äritegevusest	222 147	127 510	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 107 800	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	6 929	0	8
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 931	-3 107 800	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 720 000	9,13
Saadud laenude tagasimaksed	-93 000	-1 898 750	9,13
Makstud intressid	-32 867	-24 705	5
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 240 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 867	3 036 545	
Kokku rahavood	103 211	56 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 755	2 500	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	103 211	56 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	161 966	58 755	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.04.2017	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	202 564	202 564
Emiteeritud osakapital	1 000	1 239 000	0	1 240 000
31.12.2017	3 500	1 239 000	202 564	1 445 064
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	418 808	418 808
31.12.2018	3 500	1 239 000	621 372	1 863 872

Omakapitali kohta on kirjutatud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Seljaku OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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 nüüdsväärtuseni. 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

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 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 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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, 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 teise osapoole ärilistele otsustele.

EFTEN Seljaku OÜ käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	254 066	147 063	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 066	147 063	
Kokku müügitulu	254 066	147 063	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	254 066	147 063	
Kokku müügitulu	254 066	147 063	8

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	235	7 162	
Valitsemisteenus	24 804	14 605	13
Konsultatsioonikulud	3 281	1 594	
Kokku üldhalduskulud	28 320	23 361	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 929	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	220 000	102 200	
Kokku muud äritulud	226 929	102 200	8

Lisa 5 Intressikulud

(eurodes)

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017
Intressikulu laenudelt	33 797	23 002
Kokku intressikulud	33 797	23 002

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	161 966	58 755
Kokku raha	161 966	58 755

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 740	4 740	13
Muud nõuded	8	8	
Intressinõuded	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 748	4 748	

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 107 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	102 200
31.12.2017	3 210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	226 929
Müügid	-6 929
31.12.2018	3 430 000

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	254 066	147 063
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-80	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 929	0

Vt. lisa 2,4 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Öiglase väärtuse määramisel on 2017. ja 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2.4% (2017: 2,4%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,8% (2017: 8,0%)
- diskontomäär 8,6% (2017: 8,6%)

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 728 250	93 000	1 635 250	0	1,55%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 728 250	93 000	1 635 250	0			
Laenukohustised kokku	1 728 250	93 000	1 635 250	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 821 250	93 000	1 728 250	0	1,55%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 821 250	93 000	1 728 250	0			
Laenukohustised kokku	1 821 250	93 000	1 728 250	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	3 430 000	3 210 000
Kokku	3 430 000	3 210 000

Vt. lisa 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	372	372	
Maksuvõlad	4 993	4 993	11
Muud võlad	2 482	2 482	
Intressivõlad	2 482	2 482	
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasu	-3 255	-3 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 592	4 592	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 144	4 144	11
Muud võlad	2 482	2 482	
Intressivõlad	2 482	2 482	
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasu	-4 185	-4 185	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 441	2 441	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 993	4 144
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 993	4 144

Vt. lisa 10

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 740	0

Ostud ja müügid

	2018	20.04.2017 - 31.12.2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 004	15 245

Vt. lisa 3.

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 Seljaku OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN Seljaku OÜ on ostnud EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

EFTEN Seljaku OÜ sai 2017. aastal emaettevõttelt laenu 1 868 648 EUR intressiga 3% aastas. Laenusumma tagastati 2017. aastal summas 1 868 648 EUR. Laenult tasuti intresse 5 809 EUR.

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2018. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2017. ja 2018. aastal.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	497 098	162 051
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	124 274	40 513
Kokku tingimuslikud kohustised	621 372	202 564

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2019

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Seljaku OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN Seljaku OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepäraseid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2018 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 808
Kokku	621 372
Jaotamine	
Dividendideks	96 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	525 372
Kokku	621 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	254066	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EfTEN Real Estate Fund III AS	12864036	Eesti	3500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@efTEN.ee