

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ

registrikood: 12743775

tänava nimi: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Kasutusrent	12
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 15 Osakapital	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ on 100% EFTEN Capital AS-i tütarettevõtte, mis asutati 29.10.2014 tegevusalaga kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused. 2016. aastal teeniti müügitulu 445 889 (2015: 639 897) eurot.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-s on kuus töötajat ja töötajatele arvestati tasusid koos maksudega 201 773 (2015: 243 842) eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	445 889	639 897	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 157	-106 644	
Brutokasum (-kahjum)	389 732	533 253	
Turustuskulud	-687	-40	
Üldhalduskulud	-243 340	-279 336	3
Ärikasum (kahjum)	145 705	253 877	
Muud finantstulud ja -kulud	-51 209	-49 872	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 496	204 005	
Tulumaks	-35 000	0	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 496	204 005	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 900	138 360	7
Nõuded ja ettemaksed	8 496	8 532	8
Kokku käibevarad	113 396	146 892	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	50 981	102 197	9
Immateriaalsed põhivarad	2 057	0	10
Kokku põhivarad	53 038	102 197	
Kokku varad	166 434	249 089	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	40 433	42 584	12
Kokku lühiajalised kohustised	40 433	42 584	
Kokku kohustised	40 433	42 584	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 755	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 496	204 005	
Kokku omakapital	126 001	206 505	
Kokku kohustised ja omakapital	166 434	249 089	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	145 705	253 877	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	228	0	
Kokku korrigeerimised	228	0	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36	-8 532	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 151	42 584	12
Kokku rahavood äritegevusest	143 818	287 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 285	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-152 077	
Laekunud intressid	7	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 278	-152 069	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-140 000	0	6
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 000	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-175 000	0	
Kokku rahavood	-33 460	135 860	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 360	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33 460	135 860	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 900	138 360	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500		0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		204 005	204 005
31.12.2015	2 500		204 005	206 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	59 496	59 496
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-140 000	-140 000
Muutused reservides	0	250	-250	0
31.12.2016	2 500	250	123 251	126 001

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ 2016. 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 nüüdiseväärtuseni. 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 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	383 489	567 097
Läti	62 400	72 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	445 889	639 897
Kokku müügitulu	445 889	639 897
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	231 757	391 759
Juhtimisteenus	54 900	34 050
Raamatupidamisteenus	113 707	113 351
Juriidilisteenus	0	7 164
Vahendustasutused	35 993	60 373
Muud tegevustulud	9 532	33 200
Kokku müügitulu	445 889	639 897

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-228	0	10
Tööjõukulud	-201 773	-243 842	4
Muud tööjõukulud	-2 069	-1 306	
Sõidukite kulud	-4 632	-5 607	
Büroo tegevuskulud	-27 418	-28 245	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-7 220	-336	
Kokku üldhalduskulud	-243 340	-279 336	

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-151 957	-183 349	
Sotsiaalmaksud	-48 610	-58 994	
Muud	-1 206	-1 499	
Kokku tööjõukulud	-201 773	-243 842	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7	

Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	7	8	
Muud finantskulud	-51 216	-49 880	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-51 209	-49 872	

Muud finantskulud 2016. aastal sisaldavad Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglase väärtus muutust summas 51 216 (2015: 49 800) 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	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	140 000	35 000	0	0
Eesti	140 000	35 000	0	0
Kokku	140 000	35 000	0	0

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	104 900	138 360
Kokku raha	104 900	138 360

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 496	8 496	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 532	8 532	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 532	8 532	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 532	8 532	0	0

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	0	
Soetamine	152 077	152 077
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-49 880	-49 880
31.12.2015	102 197	102 197

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	102 197	102 197
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-51 216	-51 216
31.12.2016	50 981	50 981

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ soetas 2014. aasta detsembris Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemislepingu. Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia puhul leitakse õiglane väärtus EFTEN Capital grupile kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2016 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglane väärtus. Seisuga 31.12.2016 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks 50 981 (31.12.2015: 152 077) eurot (vt. ka lisa 5).

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 285	2 285
Amortisatsioonikulu	-228	-228
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 285	2 285
Akumuleeritud kulum	-228	-228
Jääkmaksumus	2 057	2 057

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	18 232	17 075
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	25 832	18 468
1-5 aasta jooksul	69 527	92 339

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

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 433	40 433	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 523	4 523	0	0	
Võlad töövõtjatele	15 146	15 146	0	0	14
Maksuvõlad	22 178	22 178	0	0	13
Muud võlad	737	737	0	0	
Muud viitvõlad	737	737	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 584	42 584	0	0	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 818	6 727
Üksikisiku tulumaks	5 091	4 996
Sotsiaalmaks	9 169	9 122
Kohustuslik kogumispension	618	652
Töötuskindlustusmaksed	613	681
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 309	22 178

Vaata lisa 12.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustis	8 961	9 974	
Puhkusetasude kohustis	6 407	5 172	
Kokku võlad töövõtjatele	15 368	15 146	12

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 oli 123 251 eurot (31.12.2015: 204 005). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2016 24 650 (31.12.2015: 40 801) eurot. Seega on seisuga 31.12.2016 võimalik dividendidena välja maksta 98 601 (31.12.2015: 163 699) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Lisa 16 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

	31.12.2016	31.12.2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	850	1 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 500

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

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: 23.02.2017

EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ (registrikood: 12743775) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 496
Kokku	123 251
Jaotamine	
Dividendideks	83 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 251
Kokku	123 251

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	286657	64.29%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	113707	25.50%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	9532	2.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Capital AS	11505542	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@efTEN.ee