

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.04.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN Seljaku OÜ

registrikood: 14244007

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori 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.

2017. aastal teenis EfTEN Seljaku OÜ müügitulu 147 063 eurot ja puhaskasumiks kujunes 202 564 eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017	Lisa nr
Müügitulu	147 063	0	2,7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-336	0	
Brutokasum (-kahjum)	146 727	0	
Üldhalduskulud	-23 361	0	3
Muud äritulud	102 200	0	4
Ärikasum (kahjum)	225 566	0	
Intressikulud	-23 002	0	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	202 564	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 564	0	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	20.04.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 755	2 500	6
Kokku käibevarad	58 755	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 210 000	0	7
Kokku põhivarad	3 210 000	0	
Kokku varad	3 268 755	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	2 441	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	95 441	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 728 250	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 728 250	0	
Kokku kohustised	1 823 691	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	2 500	11
Ülekurss	1 239 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 564	0	
Kokku omakapital	1 445 064	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 268 755	2 500	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	225 566	0	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-102 200	0	4,7
Kokku korrigeerimised	-102 200	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 144	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	127 510	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 107 800	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 107 800	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 720 000	0	8,12
Saadud laenude tagasimaksed	-1 898 750	0	8,12
Makstud intressid	-24 705	0	5
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 240 000	2 500	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 036 545	2 500	
Kokku rahavood	56 255	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 255	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 755	2 500	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500	0	0	2 500
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

Omakapitali kohta on kirjutatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Seljaku OÜ (edaspidi: ettevõtte) 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.

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 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. 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 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)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	147 063	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 063	0	
Kokku müügitulu	147 063	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	147 063	0	7
Kokku müügitulu	147 063	0	

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	7 162	0	
Valitsemisteenus	14 605	0	12
Konsultatsioonikulud	1 594	0	
Kokku üldhalduskulud	23 361	0	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	102 200	0	7
Kokku muud äritulud	102 200	0	

Lisa 5 Intressikulud

(eurodes)

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017
Intressikulu laenudelt	23 002	0
Kokku intressikulud	23 002	0

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	20.04.2017
Arvelduskontod	58 755	2 500
Kokku raha	58 755	2 500

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 107 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	102 200
31.12.2017	3 210 000

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	147 063	0

Vt. lisa 2,4 ja 8.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,4%
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8,0%
- diskontomäär 8,6%

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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		
	31.12.2017	20.04.2017
Ehitised	3 210 000	0
Kokku	3 210 000	0

Vt. lisa 7.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 144	4 144	10
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 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	20.04.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 144	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 144	0

Vt. lisa 9

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	20.04.2017
Osakapital	3 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapitali suurendati 29.05.2017.a 1 000 EUR võrra.		
Osakapitali eest tasuti ülekursiga 1 239 000 EUR.		

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	20.04.2017 - 31.12.2017	20.04.2017 - 20.04.2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 245	0

Vt. lisa 3.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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 olnud 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. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2017. aastal.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	20.04.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	162 051	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	40 513	0
Kokku tingimuslikud kohustised	202 564	0

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: 23.02.2018

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 20.04.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Seljaku OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN Seljaku OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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 2017 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

23. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 20.04.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 564
Kokku	202 564

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	147063	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