

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ

registrikood: 12743775

tänavanimi: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 14 Kasutusrent	13
Lisa 15 Osakapital	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
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 2018. aastal teeniti müügitulu 445 453 (2017: 387 754) eurot.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-s on kuus töötajat ja töötajatele arvestati tasusid koos maksudega 208 876 (2017: 202 003) eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	445 453	387 754	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-108 800	-50 000	
Brutokasum (-kahjum)	336 653	337 754	
Turustuskulud	-9 293	-13 600	
Üldhalduskulud	-305 294	-262 203	3
Ärikasum (kahjum)	22 066	61 951	
Muud finantstulud ja -kulud	10	-50 974	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 076	10 977	
Tulumaks	0	-20 750	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 076	-9 773	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	86 360	65 911	7
Nõuded ja ettemaksed	8 285	7 166	8
Kokku käibevarad	94 645	73 077	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 741	2 240	9
Immateriaalsed põhivarad	1 143	1 600	10
Kokku põhivarad	2 884	3 840	
Kokku varad	97 529	76 917	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	42 225	43 689	11
Kokku lühiajalised kohustised	42 225	43 689	
Kokku kohustised	42 225	43 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 478	40 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 076	-9 773	
Kokku omakapital	55 304	33 228	
Kokku kohustised ja omakapital	97 529	76 917	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	22 066	61 951	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	956	709	
Kokku korrigeerimised	956	709	9,10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 119	1 330	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 464	3 256	11
Kokku rahavood äritegevusest	20 439	67 246	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 492	
Laekunud intressid	10	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10	-2 485	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-83 000	6
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-20 750	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-103 750	
Kokku rahavood	20 449	-38 989	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 911	104 900	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 449	-38 989	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 360	65 911	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	250	123 251	126 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-9 773	-9 773
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-83 000	-83 000
31.12.2017	2 500	250	30 478	33 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	22 076	22 076
31.12.2018	2 500	250	52 554	55 304

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ 2018. 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 õiglasest väärtusest, 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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	383 053	325 354
Läti	62 400	62 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	445 453	387 754
Kokku müügitulu	445 453	387 754
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	198 529	212 501
Juhtimisteenus	6 900	14 900
Raamatupidamisteenus	85 835	95 731
Juriidilisteenus	1 028	2 340
Vahendustasutused	45 594	41 153
Nõustamisteenus	107 567	20 677
Muud tegevustulud	0	452
Kokku müügitulu	445 453	387 754

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-956	-709	9.10
Tööjõukulud	-208 876	-202 003	4
Muud tööjõukulud	-15 241	-8 654	
Sõidukite kulud	-5 063	-4 690	
Büroo tegevuskulud	-52 008	-44 247	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-23 150	-1 900	
Kokku üldhalduskulud	-305 294	-262 203	

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-155 962	-151 334	
Sotsiaalmaksud	-51 529	-49 458	
Haigushüvitised	-136	0	
Muud	-1 249	-1 211	
Kokku tööjõukulud	-208 876	-202 003	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6	

Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	10	7
Muud finantskulud	0	-50 981
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10	-50 974

Lisa 6 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	83 000	20 750
Eesti	0	0	83 000	20 750
Kokku	0	0	83 000	20 750

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	86 360	65 911
Kokku raha	86 360	65 911

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 248	8 248	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 248	8 248	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37	37	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 285	8 285	0	0	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 166	7 166	0	0	

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 492	2 492
Akumuleeritud kulum	-252	-252
Jääkmaksumus	2 240	2 240
Amortisatsioonikulu	-499	-499
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 492	2 492
Akumuleeritud kulum	-751	-751
Jääkmaksumus	1 741	1 741

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 285	2 285
Akumuleeritud kulum	-685	-685
Jääkmaksumus	1 600	1 600
Amortisatsioonikulu	-457	-457
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 285	2 285
Akumuleeritud kulum	-1 142	-1 142
Jääkmaksumus	1 143	1 143

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 011	4 011	0	0	
Võlad töövõtjatele	19 094	19 094			13
Maksuvõlad	18 211	18 211	0	0	12
Muud võlad	909	909	0	0	
Muud viitvõlad	909	909	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 225	42 225	0	0	

	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	13
Maksuvõlad	19 146	19 146	0	0	12
Muud võlad	794	794	0	0	
Muud viitvõlad	794	794	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 689	43 689	0	0	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 178	0	3 053
Üksikisiku tulumaks	0	5 503	0	5 020
Erisoodustuse tulumaks	37	0	0	718
Sotsiaalmaks	0	9 450	0	9 277
Kohustuslik kogumispension	0	473	0	499
Töötuskindlustusmaksed	0	607	0	579
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37	18 211		19 146

Vaata lisa 12.

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	9 928	9 011
Puhkusetasude kohustis	9 166	9 347
Kokku võlad töövõtjatele	19 094	18 358

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	18 030	17 792
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	15 676	17 777
1-5 aasta jooksul	0	13 432

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

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 52 554 eurot (31.12.2017: 30 478).
Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2018 10 511 (31.12.2017: 6 096) eurot. Seega on seisuga 31.12.2018 võimalik dividendidena välja maksta 42 043 (31.12.2017: 24 382) eurot.
Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Capital AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

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

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	617
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 17 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: 21.02.2019

EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ (registrikood: 12743775) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	25.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 076
Kokku	52 554
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 554
Kokku	52 554

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	359618	80.73%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	85835	19.27%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee