

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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 261 579 eurot (2018: 254 066 eurot) ja puhaskasumiks kujunes 266 482 eurot (2018: 418 808 eurot).

2018. ja 2019. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	261 579	254 066	2,8
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77	-80	8
Brutokasum (-kahjum)	261 502	253 986	
Üldhalduskulud	-29 384	-28 320	3
Muud äritulud	90 000	226 929	4
Ärikasum (kahjum)	322 118	452 595	
Intressitulud	12	10	
Intressikulud	-31 648	-33 797	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	290 482	418 808	
Tulumaks	-24 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 482	418 808	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	153 802	161 966	6
Nõuded ja ettemaksed	12	4 748	7
Kokku käibevarad	153 814	166 714	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 520 000	3 430 000	8
Kokku põhivarad	3 520 000	3 430 000	
Kokku varad	3 673 814	3 596 714	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 000	93 000	9
Võlad ja ettemaksed	4 210	4 592	10
Kokku lühiajalised kohustised	97 210	97 592	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 542 250	1 635 250	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 542 250	1 635 250	
Kokku kohustised	1 639 460	1 732 842	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	1 239 000	1 239 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 372	202 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 482	418 808	
Kokku omakapital	2 034 354	1 863 872	
Kokku kohustised ja omakapital	3 673 814	3 596 714	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	322 118	452 595	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-90 000	-226 929	4,8
Kokku korrigeerimised	-90 000	-226 929	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 740	-4 740	7
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-976	1 221	10
Kokku rahavood äritegevusest	235 882	222 147	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 929	
Laekunud intressid	8	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8	6 931	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-93 000	-93 000	9
Makstud intressid	-31 054	-32 867	5
Makstud dividendid	-96 000	0	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 000	0	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-244 054	-125 867	
Kokku rahavood	-8 164	103 211	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	161 966	58 755	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 164	103 211	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	153 802	161 966	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	266 482	266 482
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-96 000	-96 000
31.12.2019	3 500	1 239 000	791 854	2 034 354

Omakapitali kohta on kirjutatud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Seljaku OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	261 579	254 066	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	261 579	254 066	
Kokku müügitulu	261 579	254 066	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	261 579	254 066	
Kokku müügitulu	261 579	254 066	8

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	325	235	
Valitsemisteenus	24 804	24 804	14
Konsultatsioonikulud	4 255	3 281	
Kokku üldhalduskulud	29 384	28 320	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 929	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	220 000	
Kokku muud äritulud	90 000	226 929	8

Lisa 5 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	31 648	33 797
Kokku intressikulud	31 648	33 797

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	153 802	161 966
Kokku raha	153 802	161 966

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	12	12	
Intressinõuded	12	12	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12	12	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 740	4 740	14
Muud nõuded	8	8	
Intressinõuded	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 748	4 748	

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	226 929
Müügid	-6 929
31.12.2018	3 430 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2019	3 520 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	261 579	254 066
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77	-80
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 929

Vt. lisa 2,4 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018. ja 2019. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,4% (2018: 2,4%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,7% (2018: 7,8%)
- diskontomäär 8,5% (2018: 8,6%)

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 635 250	93 000	1 542 250	0	1,55%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 635 250	93 000	1 542 250	0			
Laenukohustised kokku	1 635 250	93 000	1 542 250	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	3 520 000	3 430 000
Kokku	3 520 000	3 430 000

Vt. lisa 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 389	4 389	11
Muud võlad	2 146	2 146	
Intressivõlad	2 146	2 146	
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasu	-2 325	-2 325	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 210	4 210	

	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	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 389	4 993
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 389	4 993

Vt. lisa 10

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	96 000	24 000	0	0
Eesti	96 000	24 000	0	0
Kokku	96 000	24 000	0	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 740

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 004	26 004

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 ostanud EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2019. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2018. ja 2019. aastal.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	633 483	497 098
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	158 371	124 274
Kokku tingimuslikud kohustised	791 854	621 372

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: 21.02.2020

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Seljaku OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN Seljaku OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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 2019 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 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 482
Kokku	791 854
Jaotamine	
Dividendideks	88 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	703 854
Kokku	791 854

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 482
Kokku	791 854
Jaotamine	
Dividendideks	88 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	703 854
Kokku	791 854

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	261579	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