

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN Seljaku OÜ

registrikood: 14244007

tänava nimi, 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 Muud ärikulud	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Raha	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 Tulumaks	12
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori 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.

2020. aastal teenis EFTEN Seljaku OÜ müügitulu 231 890 eurot (2019: 261 579 eurot) ja puhaskasumiks kujunes 143 272 eurot (2019: 266 482 eurot).

2019. ja 2020. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1.29	1.58
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.57	0.55
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1.35	1.24
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0.62	1.02

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	231 890	261 579	2,8
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77	-77	8
Brutokasum (-kahjum)	231 813	261 502	
Üldhalduskulud	-29 082	-29 384	3
Muud äritulud	0	90 000	4
Muud ärikulud	-10 000	0	5
Ärikasum (kahjum)	192 731	322 118	
Intressitulud	11	12	
Intressikulud	-30 261	-31 648	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 481	290 482	
Tulumaks	-19 209	-24 000	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 272	266 482	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 311	153 802	7
Nõuded ja ettemaksed	11	12	
Kokku käibevarad	127 322	153 814	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 510 000	3 520 000	8
Kokku põhivarad	3 510 000	3 520 000	
Kokku varad	3 637 322	3 673 814	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	92 070	93 000	9
Võlad ja ettemaksed	6 841	4 210	10
Kokku lühiajalised kohustised	98 911	97 210	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 448 785	1 542 250	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 448 785	1 542 250	
Kokku kohustised	1 547 696	1 639 460	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	1 239 000	1 239 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	703 854	525 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 272	266 482	
Kokku omakapital	2 089 626	2 034 354	
Kokku kohustised ja omakapital	3 637 322	3 673 814	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	192 731	322 118	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	10 000	-90 000	4,5,8
Kokku korrigeerimised	10 000	-90 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	4 740	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	584	-976	10
Kokku rahavood äritegevusest	203 315	235 882	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	12	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12	8	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-93 000	-93 000	9
Makstud intressid	-29 609	-31 054	6
Makstud dividendid	-88 000	-96 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-19 209	-24 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-229 818	-244 054	
Kokku rahavood	-26 491	-8 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	153 802	161 966	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 491	-8 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 311	153 802	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	143 272	143 272
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-88 000	-88 000
31.12.2020	3 500	1 239 000	847 126	2 089 626

Vt lisa 12,13 ja 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Seljaku OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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 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 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)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	231 890	261 579	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	231 890	261 579	
Kokku müügitulu	231 890	261 579	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	231 890	261 579	
Kokku müügitulu	231 890	261 579	8

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	296	325	
Valitsemisteenus	24 804	24 804	15
Konsultatsioonikulud	3 982	4 255	
Kokku üldhalduskulud	29 082	29 384	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	90 000	8
Kokku muud äritulud	0	90 000	

Lisa 5 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 000	0	8
Kokku muud ärikulud	-10 000	0	

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	30 261	31 648
Kokku intressikulud	30 261	31 648

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	127 311	153 802
Kokku raha	127 311	153 802

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 430 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2019	3 520 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
31.12.2020	3 510 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	231 890	261 579
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77	-77

Vt. lisa 2,4,5 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. ja 2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2.4% (2019: 2,4%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,7% (2019: 7,7%)
- diskontomäär 8,5% (2019: 8,5%)

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 540 855	92 070	1 448 785	0	1,55%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 540 855	92 070	1 448 785				
Laenukohustised kokku	1 540 855	92 070	1 448 785				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	3 510 000	3 520 000
Kokku	3 510 000	3 520 000

Seisuga 31.12.2020.a sisaldab laenukohustis diskonteeritud lepingutasu 1 395 EUR.

Vt lisa 8.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	696	696	
Maksuvõlad	4 277	4 277	11
Muud võlad	1 868	1 868	
Intressivõlad	1 868	1 868	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 841	6 841	

	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	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 277	4 389
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 277	4 389

Vt lisa 10.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	88 000	19 209	96 000	24 000
Eesti	88 000	19 209	96 000	24 000
Kokku	88 000	19 209	96 000	24 000

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	677 701	633 483
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	169 425	158 371
Kokku tingimuslikud kohustised	847 126	791 854

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.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	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	26 242	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 olnud EFTEN Capital AS-lt valitsemisteenust ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Juhatuse liikmetele 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2019. ja 2020. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Seljaku OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN Seljaku OÜ (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, 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 2020 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

22. veebruar 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	703 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 272
Kokku	847 126
Jaotamine	
Dividendideks	64 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	783 126
Kokku	847 126

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	703 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 272
Kokku	847 126
Jaotamine	
Dividendideks	64 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	783 126
Kokku	847 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	231890	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