

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN Seljaku OÜ

registrikood: 14244007

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	9
Lisa 6 Raha	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori 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.

2022. aastal teenis EFTEN Seljaku OÜ müügitulu 282 804 eurot (2021: 261 166 eurot) ja puhaskasumiks kujunes 219 082 eurot (2021: 363 112 eurot).

2021. ja 2022. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2021	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1.60	0.11
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0.65	0.62
Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)	1.85	1.64
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)	0.77	1.39

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	282 804	261 166	2,7
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77	-77	7
Brutokasum (-kahjum)	282 727	261 089	
Üldhalduskulud	-29 229	-28 902	3
Muud äritulud	10 000	170 000	4,7
Ärikasum (kahjum)	263 498	402 187	
Intressitulud	9	11	
Intressikulud	-29 384	-28 435	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	234 123	373 763	
Tulumaks	-15 041	-10 651	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 082	363 112	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 115	164 546	6
Nõuded ja ettemaksed	9	11	
Kokku käibevarad	159 124	164 557	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 720 000	3 680 000	7
Kokku põhivarad	3 720 000	3 680 000	
Kokku varad	3 879 124	3 844 557	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	92 400	1 448 785	8
Võlad ja ettemaksed	6 754	7 034	9
Kokku lühiajalised kohustised	99 154	1 455 819	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 261 150	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 261 150	0	
Kokku kohustised	1 360 304	1 455 819	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	12
Ülekurss	1 239 000	1 239 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 057 238	783 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 082	363 112	
Kokku omakapital	2 518 820	2 388 738	
Kokku kohustised ja omakapital	3 879 124	3 844 557	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	263 498	402 187	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-10 000	-170 000	4,7
Kokku korrigeerimised	-10 000	-170 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-588	232	9
Kokku rahavood äritegevusest	252 910	232 419	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 000	0	7
Laekunud intressid	11	11	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 989	11	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-93 000	-93 000	8
Makstud intressid	-31 311	-27 544	5
Makstud dividendid	-89 000	-64 000	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 041	-10 651	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-228 352	-195 195	
Kokku rahavood	-5 431	37 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 546	127 311	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 431	37 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	159 115	164 546	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 500	1 239 000	847 126	2 089 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	363 112	363 112
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-64 000	-64 000
31.12.2021	3 500	1 239 000	1 146 238	2 388 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	219 082	219 082
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-89 000	-89 000
31.12.2022	3 500	1 239 000	1 276 320	2 518 820

Vt lisa 11,12 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Seljaku OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	282 804	261 166	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	282 804	261 166	
Kokku müügitulu	282 804	261 166	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	282 804	261 166	
Kokku müügitulu	282 804	261 166	7

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Büroo tegevuskulud	301	294	
Valitsemisteenus	24 804	24 804	14
Konsultatsioonikulud	4 124	3 804	
Kokku üldhalduskulud	29 229	28 902	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 000	170 000	7
Kokku muud äritulud	10 000	170 000	

Lisa 5 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	29 384	28 435
Kokku intressikulud	29 384	28 435

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	159 115	164 546
Kokku raha	159 115	164 546

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 510 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	170 000
31.12.2021	3 680 000
Ostud ja parendused	30 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2022	3 720 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	282 804	261 166
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77	-77

Vt lisa 2,4 ja 8.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2021. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,25% (2021: 2,4%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,5% (2021: 7,5%)
- diskontomäär 8,4% (2021: 8,2%)

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 353 550	92 400	1 261 150	0	2% + 6 kuu EURIBOR	EUR	05.07.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 353 550	92 400	1 261 150	0			
Laenukohustised kokku	1 353 550	92 400	1 261 150	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 448 785	1 448 785	0	0	1,55%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 448 785	1 448 785	0	0			
Laenukohustised kokku	1 448 785	1 448 785	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	3 720 000	3 680 000
Kokku	3 720 000	3 680 000

Seisuga 31.12.2022.a sisaldab laenukohustis diskonteeritud lepingutasu 2 700 EUR (31.12.2021: 465 EUR).

Vt lisa 7.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 617	4 617	10
Muud võlad	2 137	2 137	
Intressivõlad	2 137	2 137	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 754	6 754	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24	24	
Maksuvõlad	4 585	4 585	10
Muud võlad	2 425	2 425	
Intressivõlad	1 829	1 829	
Muud viitvõlad	596	596	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 034	7 034	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 617	4 585
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 617	4 585

Vt lisa 9.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 021 056	916 990
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	255 264	229 248
Kokku tingimuslikud kohustised	1 276 320	1 146 238

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.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	89 000	15 041	64 000	10 651
Eesti	89 000	15 041	64 000	10 651
Kokku	89 000	15 041	64 000	10 651

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Real Estate Fund III AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 114	26 004
Kokku müüdnud	26 114	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 2021. ja 2022. aastal tasu ei makstud ning neile tingimuslikke kohustusi ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2021. ja 2022. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2023

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Seljaku OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EfTEN Seljaku OÜ (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab kasumiaruannet 31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta, bilanssi seisuga 31. detsember 2022, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, 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 eetikanoodeid.

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 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Seljaku OÜ (registrikood: 14244007) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	17.02.2023
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 057 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 082
Kokku	1 276 320
Jaotamine	
Dividendideks	86 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 320
Kokku	1 276 320

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 057 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 082
Kokku	1 276 320
Jaotamine	
Dividendideks	86 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 190 320
Kokku	1 276 320

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	282804	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