

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ

registrikood: 12743775

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Raha	10
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 13 Kasutusrent	13
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ on 100% EFTEN Capital AS-i tütarettevõtte, mis asutati 29.10.2014 tegevusalaga kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused 2022. aastal teeniti müügitulu 328 935 (2021: 289 180) eurot.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-s on kuus töötajat ja töötajatele arvestati tasusid koos maksudega 235 990 (2021: 237 858) eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	328 935	289 180	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 600	-49 200	
Brutokasum (-kahjum)	277 335	239 980	
Turustuskulud	0	-16 942	
Üldhalduskulud	-285 075	-295 176	3
Ärikasum (kahjum)	-7 740	-72 138	
Muud finantstulud ja -kulud	-233	4	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 973	-72 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973	-72 134	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 839	11 128	6
Nõuded ja ettemaksed	7 995	10 144	7
Kokku käibevarad	17 834	21 272	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 336	2 075	8
Kokku põhivarad	1 336	2 075	
Kokku varad	19 170	23 347	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 000	0	
Võlad ja ettemaksed	52 859	55 063	9
Kokku lühiajalised kohustised	58 859	55 063	
Kokku kohustised	58 859	55 063	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-34 466	37 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973	-72 134	
Kokku omakapital	-39 689	-31 716	
Kokku kohustised ja omakapital	19 170	23 347	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 740	-72 138	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	739	1 220	8
Kokku korrigeerimised	739	1 220	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 149	-3 108	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 437	6 232	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 289	-67 794	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	4	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 000	0	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 000	0	
Kokku rahavood	-1 289	-67 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 128	78 918	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 289	-67 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 839	11 128	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	250	37 668	40 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-72 134	-72 134
31.12.2021	2 500	250	-34 466	-31 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-7 973	-7 973
31.12.2022	2 500	250	-42 439	-39 689

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid 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. laenuõuded, 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 nüüdisväärtuseni. 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 ettevõtte 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 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 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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	266 535	226 780
Läti	62 400	62 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	328 935	289 180
Kokku müügitulu	328 935	289 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	124 885	131 802
Juhtimisteenus	7 900	6 900
Raamatupidamisteenus	147 004	132 533
Juriidilisteenus	6 567	278
Vahendustasutused	42 579	14 167
Muud tegevustulud	0	3 500
Kokku müügitulu	328 935	289 180

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-739	-1 220	
Tööjõukulud	-235 990	-237 858	4
Muud tööjõukulud	-3 628	-5 011	
Sõidukite kulud	-5 509	-5 691	
Büroo tegevuskulud	-39 209	-41 391	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	0	-4 005	
Kokku üldhalduskulud	-285 075	-295 176	

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-176 375	-177 771	
Sotsiaalmaksud	-58 203	-58 665	
Haigushüvitised	0	0	
Muud	-1 412	-1 422	
Kokku tööjõukulud	-235 990	-237 858	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6	

Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	0	4	
Intressikulu	-233	0	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-233	4	

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	9 839	11 128
Kokku raha	9 839	11 128

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 406	7 406	0	0
Muud nõuded	589	589	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 995	7 995	0	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 419	9 419	0	0
Muud nõuded	725	725	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 144	10 144	0	0

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 957	4 957
Akumuleeritud kulum	-2 882	-2 882
Jääkmaksumus	2 075	2 075
Amortisatsioonikulu	-739	-739
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 957	4 957
Akumuleeritud kulum	-3 621	-3 621
Jääkmaksumus	1 336	1 336

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik laen	6 000	6 000			4%	EUR	10.07.2022	14
Lühiajalised laenud kokku	6 000	6 000						
Laenukohustised kokku	6 000	6 000						

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 467	4 467	0	0	
Võlad töövõtjatele	24 448	24 448	0	0	11
Maksuvõlad	22 431	22 431	0	0	12
Muud võlad	1 513	1 513	0	0	
Intressivõlad	233	233	0	0	
Muud viitvõlad	1 280	1 280	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 859	52 859	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	290	290	0	0	
Võlad töövõtjatele	27 096	27 096	0	0	11
Maksuvõlad	26 472	26 472	0	0	12
Muud võlad	1 205	1 205	0	0	
Muud viitvõlad	1 205	1 205	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 063	55 063	0	0	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	9 822	9 967
Puhkusetasude kohustis	14 626	17 129
Kokku võlad töövõtjatele	24 448	27 096

Vaata lisa 10.

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 186	4 070
Üksikisiku tulumaks	6 724	7 692
Erisoodustuse tulumaks	25	118
Sotsiaalmaks	11 405	13 231
Kohustuslik kogumispension	377	520
Töötuskindlustusmaksed	714	841
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 431	26 472

Vaata lisa 10.

Lisa 13 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	21 830	21 372
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	19 047	16 288

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ on aruandeperioodil rentinud bürooruume. Ülaltoodud mittekatkestatavate rendilepingutena on klassifitseeritud büroorumide rendileping.

Lisa 14 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli miinus 42 439 eurot (31.12.2021: miinus 34 466).

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 125	9 419	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 125	9 419	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 233	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480	240	
Kokku laenukohustised	6 713	240	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 000	233	9
Kokku laenukohustised	6 000	233	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	226 911	216 676
Kokku müüdnud	226 911	216 676

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 553	77 148
Kokku ostetud	84 553	77 148

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2022. ja 2021. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 16 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.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 on ettevõtte omakapital negatiivne. Aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest ja negatiivne omakapital kaetakse järgnevat aastat kasumist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ (registrikood: 12743775) 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
MARILIN HEIN	Juhatuse liige	14.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-34 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973
Kokku	-42 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-42 439
Kokku	-42 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	175364	53.31%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	153571	46.69%	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