

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** EFTEN Capital AS

**registrikood:** 11505542

**tänava nimi:** A. Lauteri 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559395

**e-posti address:** info@eften.ee

**veebilehe address:** www.eften.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Tööjõukulud	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 8 Muud finantsstulud ja -kulud	14
Lisa 9 Tulumaks	14
Lisa 10 Raha	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 15 Materiaalne põhivara	18
Lisa 16 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 20 Aktsiakapital	20
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditiitori aruanne	28

## Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2015. aastal konsolideeritud müügitulu 2 063 tuhat eurot ja puhaskasumit summas 584 tuhat eurot. Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital kolme fondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond AS** (asutatud 2008). Fond keskendus Balti majanduslanguse perioodil väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Fondi investeerimisperiood on lõppenud. EFTEN Kinnisvarafond AS on Balti riikide suurim ärikinnisvarafond, mille varade maht ületab 200-miljoni euro piiri.
- **EFTEN Kinnisvarafond II AS** (asutatud 2015). Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades.
- **EFTEN Real Estate Fund III AS** (asutatud 2015). Fond on avalik kinnine ärikinnisvara investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast.

2015. aastal investeeris EFTEN Capital ettevõtte poolt juhitavate fondide vahendusel kokku 110 miljonit eurot Balti ärikinnisvaraturule. Kogu investeringute mahust 42% investeeriti Eestis (Radisson Blu Sky), 22% Lätis (Duntese büroohoone) ning 36% Leedus (Saules Miestas Šiauliais, Menulio 11 ja Ulonu ärihoone Vilniuses). Ühtlasi tähistab 2015. aasta meie äritegevuse algust Leedus. Esimese tegevusaastaga investeerisime Leetu kokku 40 miljonit eurot. EFTEN Capitali valitsevate ärihoonete koguväärtus on jõudnud 400 miljoni euro piirini.

Üheks 2015. aasta oluliseks majandussündmuseks oli Swedbank Investeerimisfondide AS'ilt 100% osaluse omandamine Luksemburgi fondivalitsejas EC Private Equity Partners S.a.r.l (endise nimega Hansa Private Equity Partners S.a.r.l). Fondivalitseja valitseb EC CEE Fund of Funds SICAV nime kandvat Ida- ja Kesk-Euroopa *private equity* fondidesse investeerivat fondi. Nimetatud fondi maht oli 30. juuni 2015 seisuga 30 miljonit eurot ning fondi on teinud investeeringud kaheksasse *private equity* fondi.

Aastat jääb iseloomustama Balti Kinnisvaraportfellis teostatud viie ärihoone edukas müük. Hooned müüdi summaarselt kõrgemal tasemel kui oli nende bilansiline õiglane väärtus müügi hetkel.

2016. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 16 töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 550 tuhat eurot, mis on 11,5% rohkem kui 2014. aastal. EFTEN Capital AS juhatus oli kaheliikmeline ning juhatusel liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 75 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 063 196	1 830 895	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-335 412	-152 712	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 727 784</b>	<b>1 678 183</b>	
Turustuskulud	-6 040	-7 628	
Üldhalduskulud	-959 439	-780 524	4
Muud äritulud	0	23	
Muud ärikulud	-6 175	-1 655	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>756 130</b>	<b>888 399</b>	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	27 933	23 754	13
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-50 669	-94 287	7
Muud finantstulud ja -kulud	71	168	8
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>733 465</b>	<b>818 034</b>	
Tulumaks	-149 316	-116 165	9
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>584 149</b>	<b>701 869</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	579 958	701 869	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	4 191	0	

## Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 045 034	843 763	10
Nõuded ja ettemaksud	22 595	61 417	11
<b>Kokku käibevara</b>	<b>1 067 629</b>	<b>905 180</b>	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 132	25 200	13
Finantsinvesteeringud	127 726	152 077	14
Nõuded ja ettemaksud	227 089	199 201	11
Materiaalne põhivara	17 405	28 537	15
Immateriaalne põhivara	33 323	26 343	16
<b>Kokku põhivara</b>	<b>438 675</b>	<b>431 358</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 506 304</b>	<b>1 336 538</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	245 751	160 960	18
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>245 751</b>	<b>160 960</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>245 751</b>	<b>160 960</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	20
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	534 966	333 097	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 958	701 869	21
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>1 255 536</b>	<b>1 175 578</b>	
Vähemussosalus	5 017	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 260 553</b>	<b>1 175 578</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>1 506 304</b>	<b>1 336 538</b>	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	756 130	888 399	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 738	19 633	15,16
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-23	
Muud korrigeerimised	2 741	0	16
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>21 479</b>	<b>19 610</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	78 100	-182 363	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 008	25 455	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>858 717</b>	<b>751 101</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 327	-14 075	16
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	420	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-36 216	0	12
Laekunud tütarettevõtjate müügist	200	0	12
Laekunud intressid	71	168	8
Laekunud dividendid	20 000	0	8
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-33 272</b>	<b>-13 487</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	826	0	12
Makstud dividendid	-500 000	-437 000	9
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	-116 165	9
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-624 174</b>	<b>-553 165</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>201 271</b>	<b>184 449</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	843 763	659 314	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>201 271</b>	<b>184 449</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 045 034	843 763	10

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	<b>31.12.2013</b>	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	701 869	0	701 869
Makstud dividendid	0	0	-437 000	0	-437 000
<b>31.12.2014</b>	127 817	12 795	1 034 966	0	1 175 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	579 958	4 191	584 149
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	826	826
Makstud dividendid	0	0	-500 000	0	-500 000
<b>31.12.2015</b>	127 817	12 795	1 114 924	5 017	1 260 553

Võrdlusandmeid on seoses arvestuspõhimõtete muudatusega muudetud. Vt. täpsemalt lisast 1.

Lisainformatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisades 20 ja 21.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2015. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütar-ettevõtete EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ, EFTEN Capital Lietuva UAB ning EC Private Equity Partners S.a.r.l (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütar-ettevõtete kohta on toodud lisas 12.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kontsern muutis 2015. aastal sidusettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtet. Kui 2014. aastal kajastas kontsern sidusettevõtteid soetusmaksumuses, siis 2015. aastal otsustas kontserni juhtkond seoses finantstulemi ning -seisundi läbipaistvamaks muutmiseks kajastada sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtte muutusega seoses on muudetud ka käesoleva aruande võrdlevaid andmeid, mille tulemusel on 2014. aasta puhaskasum ning varad seisuga 31.12.2014 suurenenud 23 754 euro võrra.

Arvestuspõhimõtte muudatus ei omanud olulist mõju "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse" ning "Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)" saldodele seisuga 01.01.2014.

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendites on emaettevõtte muutnud arvestuspõhimõtet tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel. Eelmistel perioodidel on emaettevõtte tütar- ja sidusettevõtteid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse tütar- ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Muudetud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju on esitatud lisa 23, 24 ja 26.

Lisarea nimetus	31.12.2014	Muutus	31.12.2014
Mõju bilansile 31.12.2014			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 446	23 754	25 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	333 097	0	333 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)	678 115	23 754	701 869
Mõju kasumiaruandele 2014. a.			
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	23 754	23 754

#### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütar-ettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.



Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### **Finantsvarad**

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### **Raha**

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele.

### **Finantsinvesteeringud**

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtuse ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeeija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

### **Nõuded ja ettemaksud**

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel

perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### **Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 3 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate bioloogiliste varade ning sidusettevõtetesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 278 eurot.

### **Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat
Muu immateriaalne põhivara	3-5 aastat

### **Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

### Tulu valitsemistasudest

Tulu valitsemistasudest kajastatakse teenuse osutamise perioodil või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Valitsemistasude määrad on määratud valitsemislepingus ning sõltuvad ühe valitsemislepingu puhul fondi kinnisvaraprojektidesse investeeritud omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

Lisaks perioodilistele valitsemistasudele makstakse kontsernile edukustasu, mis sõltub fondi vara müügihinna ja soetamisväärtuse vahet:

- i) kui toimub fondi investeerimisobjekti müük ning kui võõrandamise hetkel on vara müügiväärtus kõrgem kui soetusväärtus ning kapitaliseeritud parenduste summa.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.
- iii) fondi edukustasu arvestust peetakse nii objekti- kui ka portfelli põhiseelt ning „hurdle rate“ (nõutud investeeritud omakapitali tootluse määr) on 10% aastas.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Leedu ja Luksemburgi tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2015. aastal tulumaksumäär 15%, Luksemburgi kehtis 2015. aastal tulumaksumäär 21%.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud välismaiste tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 930 799	1 830 895	
Luksemburg	131 575	0	
Leedu	822	0	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 063 196</b>	<b>1 830 895</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 063 196</b>	<b>1 830 895</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Valitsemistasud	1 364 992	1 025 587	
Kinnisvaraportfellide juhtimine	344 771	348 837	
Projektijuhtimine	131 575	43 447	
Raamatupidamisteenus	98 333	107 556	
Kinnisvarafondide edukustasud	27 888	213 255	11
Vahendustasutulud	54 965	87 466	
Muu müügitulu	40 672	4 747	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 063 196</b>	<b>1 830 895</b>	

Seotud osapooltele on 2015. aastal müüdnud valitsemisteenust, kinnisvaraportfellide juhtimisteenust ning raamatupidamisteenust kokku 1 414 689 euro eest (2014: 1 614 781 euro eest). Seotud osapoolte kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 22.

## Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-335 412	-152 712
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-335 412</b>	<b>-152 712</b>

Seotud osapooltelt on ostetud 2015. aastal müügi eesmärgil soetatud teenuseid kokku 239 568 euro ulatuses (2014: 118 821 euro ulatuses).

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tööjõukulud	-550 492	-493 711	5
Amortisatsioonikulu	-18 738	-19 633	15,16
Muud tööjõukulud	-34 153	-25 622	
Sõidukite kulud	-75 604	-72 611	
Büroo tegevuskulud	-90 306	-88 542	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-99 793	-21 387	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-17 933	-14 481	
Muud üldkulud	-72 420	-44 537	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-959 439</b>	<b>-780 524</b>	

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	-413 094	-368 715	
Sotsiaalmaksud	-137 398	-124 777	
Haigushüvitised	0	-220	
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-550 492</b>	<b>-493 712</b>	4
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	-89 261	-84 703
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
12 kuu jooksul	-34 883	-40 447
1-5 aasta jooksul	-176 071	-195 493

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepingut.

## Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-789	0	
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus	-49 880	-94 287	
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>-50 669</b>	<b>-94 287</b>	14

Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia väärtus tuleneb saadavatest kinnisvaraportfelli juhtimistasudest, mis juhtkonna hinnangu kohaselt vähenevad seoses Balti Kinnisvaraportfell AS varade müügiga järgmise kolme aasta jooksul. Balti Kinnisvaraportfell AS üldkoosolek on otsustanud portfelli varad müüa 2018. aastaks.

## Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu	71	168
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>71</b>	<b>168</b>

## Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000	437 000	116 165
Eesti	500 000	125 000	437 000	116 165
<b>Kokku</b>	<b>500 000</b>	<b>125 000</b>	<b>437 000</b>	<b>116 165</b>

Kontserni tulumaksukulu 2015. aastal kokku moodustas 149 316 eurot (2014: 116 165 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksmisega seotud tulumaksukulu 2015. aastal 125 000 eurot (2014: 116 165 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

## Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Nõudmiseni hoised	1 045 034	843 763
<b>Kokku raha</b>	<b>1 045 034</b>	<b>843 763</b>

## Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 979	13 979		0
Muud nõuded	4 666	4 666		0
Ettemaksed	3 950	3 950		0
Edukustasu nõue*	227 089	0	227 089	22
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>249 684</b>	<b>22 595</b>	<b>227 089</b>	

  

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	39 455	39 455		0
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 808	17 808		0
Muud nõuded	270	270		0
Ettemaksed	3 884	3 884		0
Edukustasu nõue*	199 201	0	199 201	22
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>260 618</b>	<b>61 417</b>	<b>199 201</b>	

\* EFTEN Capital AS ja tema poolt valitsetavate kinnisvarafondide vahel sõlmitud valitsemislepingute kohaselt on EFTEN Capital AS-i õigus saada edukustasu 20% kinnisvarafondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügi - ja soetusväärtuse vahelt. Edukustasu on õigus saada juhul, kui fondide poolt müüdava objekti investeeritud omakapitali tootlus (hurdle rate) on kahe fondi puhul vähemalt 10% ning ühe fondi puhul vähemalt 7%.

Seisuga 31.12.2015 on kinnisvarainvesteeringuid müünud ainult üks fond (EFTEN Kinnisvarafond AS) ning müüdüd kinnisvarainvesteeringute fondivalitsejale laekumata edukustasu summa on kokku 664 604 eurot (31.12.2014: sama). Nimetatud summa on kajastatud tõenäoliselt laekuvana ning diskonteeritud väärtuses 227 089 eurot (31.12.2014: 199 201 eurot). Nõude eeldatud laekumise aeg on 2022. aastal ning kasutatud diskontomäär 14%. Müüdüd kinnisvarainvesteeringute edukustasudest hindab juhatus tulevikus laekuvaks 75%.

Edukustasu tulu 2015. aastal moodustab kokku 27 888 eurot (2014: 213 255 eurot), s.h 2015. aastal laekus null eurot (2014: laekus 79 097 eurot).

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2015 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 507 eurot (31.12.2014: 7 140 eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

## Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12743775	EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
B139.021	EC Private Equity Partners S.a.r.l.	Luksemburg	fondivalitseja	0	100
100009715116	EfTEN Capital Lietuva UAB	Leedu	varavalitseja	0	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	31.12.2015
EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ	2 500	0	0	2 500
EC Private Equity Partners S.a.r.l.	0	65 499	0	65 499
EfTEN Capital Lietuva UAB (asutamine)	0	1 876	-200	1 676
<b>Kokku</b>	<b>2 500</b>	<b>67 375</b>	<b>-200</b>	<b>69 675</b>

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EC Private Equity Partners S.a.r.l.	100	09.07.2015	65 499

Müüdüd osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdüd osaluse %	Müüdüd osalus müügihinnas	Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum)
EfTEN Capital Lietuva UAB	8	200	0

EfTEN Capital AS soetas sõltumatult osapoolelt 2015. aastal fondivalitsemisettevõtte EC Private Equity Partners S.a.r.l. Luksemburgis, makstes 100%-lise osaluse soetuse eest kokku 65 499 eurot.

Tütarettevõtte soetusmaksumus koosnes soetuse hetkel järgmistest komponentidest (eurodes):

Raha 29 483  
 Nõuded ja viitlaekumised 74 987  
 Pikaalsed finantsinvesteeringud 26 318  
 Võlad hankijatele -50 680  
 Maksuvõlad -14 609  
 Netovara 65 499



## Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
EFTEN Capital SIA	25 200	-20 000	27 932	33 132
Kokku	25 200	-20 000	27 932	33 132

Sidusettevõtte kajastamise põhimõtteid on 2015. aastal muudetud, millega seoses on muudetud ka võrreldavaid andmeid. Vt. arvestuspõhimõtete muudatuse kohta täpsemalt lisast 1.

## Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku		Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
<b>31.12.2013</b>	246 364	246 364	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-94 287	-94 287	7
<b>31.12.2014</b>	<b>152 077</b>	<b>152 077</b>	
Kajastatud õiglases väärtuses	152 077	152 077	
	Kokku		Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
<b>31.12.2014</b>	152 077	152 077	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-50 669	-50 669	7
Muud	26 318	26 318	
<b>31.12.2015</b>	<b>127 726</b>	<b>127 726</b>	
Kajastatud õiglases väärtuses	127 726	127 726	

EFTEN Capital AS soetas 2008. aasta detsembris Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsia ning valitsemislepingu. Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsia annab muuhulgas eelisaktsia omanikule õiguse nimetada nõukogu esimees ja temaga kokku kuni pooled nõukogu liikmetest.

Sisuliselt annab eelisaktsia omanikule kontrolli kinnisvaraportfelli tegevjuhtimise üle. Eelisaktsia turuväärtuse (õiglase väärtuse) arvestuse alus seisneb eelisaktsia omanikule valitsemislepingu alusel makstavates juhtimis- ja edukustasudes, mis põhinevad ettevõtte majandustulemustel ja vara väärtuse kasvul. Valitsemisleping ei ole katkestatav ega muudetav ilma eelisaktsia omaniku poolt nimetatud nõukogu liikmete nõusolekuta ehk eelisaktsia omaniku esindatus nõukogus annab võimaluse muudatused blokeerida. Seetõttu ei ole valitsemislepingut ilma eelisaktsiata võimalik turutingimustel müüa ning tegemist on kombineeritud instrumendiga, mille sisuline väärtus tuleneb eelisaktsia omamisest.

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia puhul leitakse õiglase väärtus EFTEN Capital grupile kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2015 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Binnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 14%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2015 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks 102 197 (31.12.2014: 152 077) eurot (vt. ka lisa 7).

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvale tütarettevõttele kuulus soetuse hetkel 31 osa fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse väärtus tütarettevõtte bilansis oli 26 318 eurot (lisa 12) ning õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 on 25 529 eurot.

## Lisa 15 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2014</b>		
Soetusmaksumus	90 834	90 834
Akumuleeritud kulum	-62 297	-62 297
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>28 537</b>	<b>28 537</b>
Amortisatsioonikulu	-11 132	-11 132
<b>31.12.2015</b>		
Soetusmaksumus	90 834	90 834
Akumuleeritud kulum	-73 429	-73 429
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>17 405</b>	<b>17 405</b>

## Lisa 16 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
<b>31.12.2014</b>		
Soetusmaksumus	65 606	65 606
Akumuleeritud kulum	-39 263	-39 263
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>26 343</b>	<b>26 343</b>
Ostud ja parendused	17 327	17 327
Amortisatsioonikulu	-7 606	-7 606
Mahakandmised	-2 741	-2 741
<b>31.12.2015</b>		
Soetusmaksumus	78 515	78 515
Akumuleeritud kulum	-45 192	-45 192
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>33 323</b>	<b>33 323</b>

## Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	28 736	1 307
Käibemaks	26 650	23 644
Üksikisiku tulumaks	14 662	12 465
Sotsiaalmaks	27 909	23 247
Kohustuslik kogumispension	1 791	1 531
Töötuskindlustusmaksed	11 653	1 688
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>111 401</b>	<b>63 882</b>

Vt. ka lisa 18.

## Lisa 18 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 887	50 887	
Võlad töövõtjatele	49 629	49 629	19
Maksuvõlad	111 401	111 401	17
Muud võlad	33 834	33 834	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>245 751</b>	<b>245 751</b>	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 842	27 842	
Võlad töövõtjatele	45 857	45 857	19
Maksuvõlad	63 882	63 882	17
Muud võlad	23 379	23 379	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>160 960</b>	<b>160 960</b>	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2015 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 34 770 eurot (31.12.2014: 22 260 eurot). Vt. lisa 22.

## Lisa 19 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Töötasude kohustus	27 807	22 923	
Puhkusetasude kohustus	21 822	22 934	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>49 629</b>	<b>45 857</b>	18

## Lisa 20 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	127 817	127 817
Aktsiate arv (tk)	127 817	127 817
Aktsiate nimiväärtus	1	1

## Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	891 939	817 623
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	222 985	217 343
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>1 114 924</b>	<b>1 034 966</b>

EFTEN Capital AS kuulutas 2015. aastal välja dividende summas 500 000 eurot (2014: 437 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 125 000 eurot (2014: 116 165 eurot).

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 22 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	26 164	0	16 723
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	229 596	8 606	224 149	5 537

2015	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	239 568	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 960	1 414 689
2014	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	128 712	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 821	1 614 781

<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Arvestatud tasu	75 041	83 204

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Capital AS aktsiakapitalist ning nende isikutega seotud ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS nõukogu liikmeid ning nõukogu liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS sidusettevõtet;
- EFTEN Kinnisvarafond AS-i;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS-i;
- EFTEN Real Estate Fund III AS.

Kontsern ostis 2015. ja 2014. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisad 3, 4 ja 6). Kontsern müüs 2015. ja 2014. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis on seisuga 31.12.2015 kajastatud edukustasunõue EFTEN Kinnisvarafond AS vastu summas 227 089 eurot (31.12.2014: 199 201 eurot). Kontserni müügituludes on 2015. aastal kajastatud edukustasutulu summas 27 888 eurot (2014: 213 255 eurot). Vaata edukustasunõuete ja -tulude kohta lisainformatsiooni lisast 2 ja 11.

EFTEN Capital AS-i juhatuse ja töötajate töötasustamise põhimõtted on kooskõlas investeerimisfondide seaduse ning sise-eeskirjadega. Juhatuse liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel. EFTEN Capital AS-i juhatuse on kaheliikmeline, muudatusi 2015. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega olid 75 041 eurot. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

## Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Varad			
Käibevara			
Raha	842 581	797 024	659 314
Nõuded ja ettemaksud	18 184	195 521	13 213
<b>Kokku käibevara</b>	<b>860 765</b>	<b>992 545</b>	<b>672 527</b>
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	285 526	54 496	1 446
Finantsinvesteeringud	0	0	246 364
Nõuded ja ettemaksud	227 089	199 201	65 043
Materiaalne põhivara	17 405	28 537	36 800
Immateriaalne põhivara	33 323	26 343	24 036
<b>Kokku põhivara</b>	<b>563 343</b>	<b>308 577</b>	<b>373 689</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>1 424 108</b>	<b>1 301 122</b>	<b>1 046 216</b>
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	168 572	125 543	135 507
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>168 572</b>	<b>125 543</b>	<b>135 507</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>168 572</b>	<b>125 543</b>	<b>135 507</b>
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	534 967	333 097	311 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 957	701 870	458 962
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 255 536</b>	<b>1 175 579</b>	<b>910 709</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>1 424 108</b>	<b>1 301 122</b>	<b>1 046 216</b>

## Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	1 412 880	1 750 916
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-294 509	-141 911
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 118 371</b>	<b>1 609 005</b>
Turustuskulud	-6 000	-7 628
Üldhalduskulud	-672 155	-738 141
Muud äritulud	0	23
Muud ärikulud	-6 175	-1 655
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>434 041</b>	<b>861 604</b>
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	270 854	50 550
Muud finantstulud ja -kulud	62	-94 119
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>704 957</b>	<b>818 035</b>
Tulumaks	-125 000	-116 165
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>579 957</b>	<b>701 870</b>



## Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	434 041	861 604
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 738	19 633
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-23
Muud korrigeerimised	2 742	0
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>21 480</b>	<b>19 610</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	85	-164 390
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40 314	-9 962
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>495 920</b>	<b>706 862</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 328	-14 075
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	420
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-67 375	-2 500
Laekunud tütarettevõtjate müügist	200	0
Laekunud intressid	63	168
Laekunud dividendid	107 000	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	152 077	0
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>174 637</b>	<b>-15 987</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-500 000	-437 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	-116 165
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-625 000</b>	<b>-553 165</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>45 557</b>	<b>137 710</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	797 024	659 314
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>45 557</b>	<b>137 710</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	842 581	797 024

## Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2013</b>	127 817	12 795	770 097	910 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	701 870	701 870
Makstud dividendid	0	0	-437 000	-437 000
<b>31.12.2014</b>	127 817	12 795	1 034 967	1 175 579
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-54 496	-54 496
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	54 495	54 495
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>1 034 966</b>	<b>1 175 578</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	579 957	579 957
Makstud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
<b>31.12.2015</b>	127 817	12 795	1 114 924	1 255 536
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-285 526	-285 526
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	285 526	285 526
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>1 114 924</b>	<b>1 255 536</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2016

**EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	03.03.2016

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN Capital AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisanud, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

## Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Capital AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu  
Vandeauditiitor, litsents nr 325

Rando Rand  
Vandeauditiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. märts 2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	03.03.2016
RANDO RAND	Vandeaudiitor	03.03.2016

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	534 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 958
<b>Kokku</b>	<b>1 114 924</b>
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	514 924
<b>Kokku</b>	<b>1 114 924</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	1392880	98.58%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559395
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee