

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

Address: A. Lauteri tn 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 finantstulud ja -kulud	14
Lisa 9 Tulumaks	14
Lisa 10 Raha	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 21 Aktsiakapital	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2016. aastal konsolideeritud müügitulu 2 690 tuhat eurot (30% rohkem kui eelmisel aastal) ja puhaskasumit summas 942 tuhat eurot (61% rohkem kui eelmisel aastal). 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 konsolideeritud varade maht ületab 220 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. Seisuga 31.12.2016 oli fondi konsolideeritud varade maht 194 miljonit eurot.
- **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. 2016. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 77 miljonit eurot.

2016. aastal investeeris EFTEN Capital ettevõtte poolt juhitavate fondide vahendusel kokku 140 miljonit eurot Balti ärikinnisvaraturule. Kogu investeeringute mahust 60% investeeriti Lätis (Domina kaubanduskeskus, DSV logistikakeskus Riias), 27% Eestis (Magistrali kaubanduskeskus, DSV logistikakeskus Tallinnas) ning 13% Leedus (L3 büroohoone, DSV logistikakeskus Vilniuses). EFTEN Kinnisvarafond AS müüs 2016. aastal ühe kinnistu Tartus.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ poolt juhitud Balti Kinnisvaraportfell AS viis 2016. aastal lõpuni ühe kinnistu müügi Tallinnas ning lisaks sõlmiti Võrus asuva kinnistu võlaõiguslik müügileping.

2017. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 16 töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 653 tuhat eurot, mis on 19% rohkem kui 2015. aastal. EFTEN Capital AS juhatus oli kaheliikmeline ning juhatusel liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 112 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 690 122	2 063 196	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-483 083	-335 412	3
Brutokasum (-kahjum)	2 207 039	1 727 784	
Turustuskulud	-10 000	-6 040	
Üldhalduskulud	-1 117 077	-959 439	4
Muud ärikulud	-5 399	-6 175	
Äriksaum (kahjum)	1 074 563	756 130	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	82 464	27 933	13
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-51 769	-50 669	7
Muud finantstulud ja -kulud	84	71	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 105 342	733 465	
Tulumaks	-163 357	-149 316	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	941 985	584 149	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	898 008	579 958	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	43 977	4 191	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 319 310	1 045 034	10
Nõuded ja ettemaksud	17 991	22 595	11
Kokku käibevarad	1 337 301	1 067 629	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	90 596	33 132	13
Finantsinvesteeringud	75 957	127 726	14
Nõuded ja ettemaksud	286 250	227 089	11
Materiaalsed põhivarad	25 254	17 405	15
Immateriaalsed põhivarad	34 861	33 323	16
Kokku põhivarad	512 918	438 675	
Kokku varad	1 850 219	1 506 304	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	283 981	245 751	17
Kokku lühiajalised kohustised	283 981	245 751	
Kokku kohustised	283 981	245 751	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	21
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 924	534 966	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	898 008	579 958	20
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 553 544	1 255 536	
Vähemumosalus	12 694	5 017	
Kokku omakapital	1 566 238	1 260 553	
Kokku kohustised ja omakapital	1 850 219	1 506 304	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 074 563	756 130	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 255	18 738	15,16
Muud korrigeerimised	0	2 741	
Kokku korrigeerimised	20 255	21 479	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 557	78 100	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 879	3 008	
Kokku rahavood äritegevusest	1 038 382	858 717	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-29 640	-17 327	15,16
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-36 216	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	200	
Laekunud intressid	84	71	
Laekunud dividendid	25 000	20 000	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 556	-33 272	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	826	
Makstud dividendid	-636 300	-500 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-123 250	-125 000	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-759 550	-624 174	
Kokku rahavood	274 276	201 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 045 034	843 763	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	274 276	201 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 319 310	1 045 034	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	31.12.2014	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	579 958	4 191	584 149
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	0	826	826
Väljakuulutatud dividendid		0	-500 000	0	-500 000
31.12.2015	127 817	12 795	1 114 924	5 017	1 260 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	898 008	43 977	941 985
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-600 000	-36 300	-636 300
31.12.2016	127 817	12 795	1 412 932	12 694	1 566 238

Lisainfo seoses omakapitali muutustega on toodud lisades 20 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2016. 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 tütarettevõtete EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ, EFTEN Capital Lietuva UAB ning EC Private Equity Partners S.a.r.l (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 12.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütarettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid 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 nüüdsväärtuseni (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 paigutusrihahatufondidesse 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 väärtus 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 laekuvus summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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 kuulavas 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 kohustised

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 usaldusväärsetl 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 usaldusväärsetl 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 vahest:

- 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 põhiselt 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 2016. aastal tulumaksumäär 15%, Luksemburgis kehtis 2016. aastal tulumaksumäär 21%.

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 484 733	1 930 799	
Luksemburg	205 387	131 575	
Leedu	2	822	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 690 122	2 063 196	
Kokku müügitulu	2 690 122	2 063 196	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Valitsemistasud	2 184 876	1 364 992	
Kinnisvaraportfellide juhtimine	286 657	344 771	
Projektijuhtimine	0	131 575	
Raamatupidamisteenus	108 024	98 333	
Kinnisvarafondide edukustasud	59 165	27 888	11
Vahendustasutulud	42 715	54 965	
Muu müügitulu	8 685	40 672	
Kokku müügitulu	2 690 122	2 063 196	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-483 083	-335 412
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-483 083	-335 412

Seotud osapooltelt on ostetud 2016. aastal müügi eesmärgil soetatud teenuseid kokku 472 216 euro ulatuses (2015: 239 568 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tööjõukulud	-653 496	-550 492	5
Amortisatsioonikulu	-20 254	-18 738	15,16
Muud tööjõukulud	-42 567	-34 153	
Sõidukite kulud	-86 223	-75 604	
Büroo tegevuskulud	-169 795	-90 306	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-75 042	-99 793	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-23 410	-17 933	
Muud üldkulud	-46 290	-72 420	
Kokku üldhalduskulud	-1 117 077	-959 439	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-486 686	-413 094	4
Sotsiaalmaksud	-166 810	-137 398	4
Kokku tööjõukulud	-653 496	-550 492	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16	

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	-72 177	-89 261
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	-16 008	-34 883
1-5 aasta jooksul	-28 758	-176 071

Kasutusrendikulus on kajastatud büroorumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud büroorumide rendilepingut.

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-553	-789
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus	-51 216	-49 880
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-51 769	-50 669

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

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	84	71
Kokku muud finantstulud ja -kulud	84	71

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	636 300	123 250	500 000	125 000
Eesti	600 000	123 250	500 000	125 000
Muud riigid kui Eesti	36 300	0	0	0
Kokku	636 300	123 250	500 000	125 000

Kontserni tulumaksukulu 2016. aastal kokku moodustas 163 357 eurot (2015: 149 316 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksmisega seotud tulumaksukulu 2016. aastal 123 250 eurot (2015: 125 000 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Nõudmiseni hoiused	1 319 310	1 045 034
Kokku raha	1 319 310	1 045 034

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 496	8 496	0
Muud nõuded	3 461	3 461	0
Ettemaksed	6 034	6 034	0
Edukustasu nõue*	286 250	0	286 250
Kokku nõuded ja ettemaksed	304 241	17 991	286 250

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 684	22 595	227 089

* 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 31.12.2016 on kinnisvarainvesteeringuid müünud ainult üks fond (EFTEN Kinnisvarafond AS) ning müüdnud kinnisvarainvesteeringute fondivalitsejale laekumata edukustasu summa on kokku 734 873 eurot (31.12.2015: 664 604 eurot). Nimetatud summa on kajastatud tõenäoliselt laekavas ning diskonteeritud väärtuses 286 254 eurot (31.12.2015: 227 089 eurot). Nõude eeldatud laekumise aeg on 2022. aastal ning kasutatud diskontomäär 14%. Müüdnud kinnisvarainvesteeringute edukustasudest hindab juhatus tulevikus laekuvaks 75%.

Edukustasu tulu (lisa 2) 2016. aastal moodustab kokku 59 165 eurot (2015: 27 888 eurot). 2016 ega 2015. aastal edukustasu Kontsernile rahas ei laekunud.

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2016 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 959 eurot (31.12.2015: 2 507 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 (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
B139.021	EC Private Equity Partners S.a.r.l.	Luksemburg	fondivalitseja	100	100
100009715116	EFTEN Capital Lietuva UAB	Leedu	varavalitseja	67	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	206 505	-140 000	59 502	126 007
EC Private Equity Partners S.a.r.l.	35 707	0	75 795	111 502
EFTEN Capital Lietuva UAB	10 181	-73 700	89 275	25 756
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	252 393	-213 700	224 572	263 265

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
EFTEN Capital SIA	33 132	-25 000	82 464	90 596
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	33 132	-25 000	82 464	90 596

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2014	152 077	152 077	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-50 669	-50 669	7
Muud	26 318	26 318	
31.12.2015	127 726	127 726	
Kajastatud õiglases väärtuses	127 726	127 726	
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2015	127 726	127 726	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-51 769	-51 769	7
31.12.2016	75 957	75 957	
Kajastatud õiglases väärtuses	75 957	75 957	

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

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

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktiasse 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 31.12.2016 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 14%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2016 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks 50 981 (31.12.2015: 102 197) eurot (vt. ka lisa 7).

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvale tütarettevõttele kuulub 31 osa fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 on 24 976 eurot (31.12.2015: 25 529 eurot).

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	90 834	90 834
Akumuleeritud kulum	-73 429	-73 429
Jääkmaksumus	17 405	17 405
Ostud ja parendused	18 196	18 196
Amortisatsioonikulu	-10 347	-10 347
31.12.2016		
Soetusmaksumus	106 600	106 600
Akumuleeritud kulum	-81 346	-81 346
Jääkmaksumus	25 254	25 254

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016
Muud materiaalsed põhivarad	175
Kokku	175

Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu on näidatud Kontserni üldhalduskulude koosseisus lisa 4.

Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	78 515	78 515
Akumuleeritud kulum	-45 192	-45 192
Jääkmaksumus	33 323	33 323
Ostud ja parendused	11 446	11 446
Amortisatsioonikulu	-9 908	-9 908
31.12.2016		
Soetusmaksumus	89 960	89 960
Akumuleeritud kulum	-55 099	-55 099
Jääkmaksumus	34 861	34 861

Immateriaalse põhivara amortisatsioonikulu on kajastatud üldhalduskulude koosseisus (lisa 4).

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	74 625	74 625	
Võlad töövõtjatele	51 619	51 619	
Maksuvõlad	123 029	123 029	18
Muud võlad	33 713	33 713	
Saadud ettemaksed	995	995	
Kokku võlad ja ettemaksed	283 981	283 981	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 887	50 887	
Võlad töövõtjatele	49 629	49 629	
Maksuvõlad	111 401	111 401	18
Muud võlad	33 834	33 834	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 751	245 751	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2016 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 57 610 eurot (31.12.2015: 34 770 eurot). Vt. lisa 22.

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	53 693	28 736
Käibemaks	5 915	26 650
Üksikisiku tulumaks	16 009	14 662
Sotsiaalmaks	28 739	27 909
Kohustuslik kogumispension	1 641	1 791
Töötuskindlustusmaksed	1 595	11 653
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 437	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	123 029	111 401

Vt. ka lisa 17.

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	29 806	27 807
Puhkusetasude kohustis	21 813	21 822
Kokku võlad töövõtjatele	51 619	49 629

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 130 346	891 939
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	282 587	222 985
Kokku tingimuslikud kohustised	1 412 933	1 114 924

EFTEN Capital AS kuulutas 2016. aastal välja dividende summas 600 000 eurot (2015: 500 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 123 250 eurot (2015: 125 000 eurot).

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Capital Lithuania UAB maksis 2016. aastal mittekontrollivale osanikule dividende summas 36 300 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 21 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	127 817	127 817
Aktsiate arv (tk)	127 817	127 817
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	48 676	0	26 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	289 213	8 934	229 596	8 606

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	472 216	0	239 568	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 600	2 222 849	159 960	1 414 689

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
	Arvestatud tasu	112 091

Kontserni võlgade kohta on toodud informatsioon aruande lisa 17.

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 2016. ja 2015. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisa 3, 4 ja 6). Kontsern müüs 2016. ja 2015. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis on seisuga 31.12.2016 kajastatud edukustasunõue EFTEN Kinnisvarafond AS vastu summas 286 254 eurot (31.12.2015: 227 089 eurot). Kontserni müügituludes on 2016. aastal kajastatud edukustasutulu summas 59 165 eurot (2015: 27 888 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 boonuse- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel. EFTEN Capital AS-i juhatus on kaheliikmeline, muudatusi 2016. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega olid 112 091 eurot. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 011 132	842 581
Nõuded ja ettemaksed	9 843	18 184
Kokku käibevarad	1 020 975	860 765
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	353 861	285 526
Nõuded ja ettemaksed	286 254	227 089
Materiaalsed põhivarad	24 176	17 405
Immateriaalsed põhivarad	28 080	33 323
Kokku põhivarad	692 371	563 343
Kokku varad	1 713 346	1 424 108
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	159 794	168 572
Kokku lühiajalised kohustised	159 794	168 572
Kokku kohustised	159 794	168 572
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 924	534 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	898 016	579 957
Kokku omakapital	1 553 552	1 255 536
Kokku kohustised ja omakapital	1 713 346	1 424 108

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	2 038 845	1 412 880
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-650 740	-294 509
Brutokasum (-kahjum)	1 388 105	1 118 371
Turustuskulud	-10 000	-6 000
Üldhalduskulud	-693 551	-672 155
Muud ärikulud	-5 399	-6 175
Kokku ärikasum (-kahjum)	679 155	434 041
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	224 572	270 854
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	82 464	0
Intressitulud	75	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	62
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	986 266	704 957
Tulumaks	-88 250	-125 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	898 016	579 957

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	679 155	434 041
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 582	18 738
Muud korrigeerimised	0	2 742
Kokku korrigeerimised	19 582	21 480
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-50 824	85
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 778	40 314
Kokku rahavood äritegevusest	639 135	495 920
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-21 109	-17 328
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-67 375
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	200
Laekunud intressid	75	63
Laekunud dividendid	238 700	107 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	152 077
Kokku rahavood investeerimistegevusest	217 666	174 637
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-600 000	-500 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-88 250	-125 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-688 250	-625 000
Kokku rahavood	168 551	45 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	842 581	797 024
Raha ja raha ekvivalentide muutus	168 551	45 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 011 132	842 581

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	127 817	12 795	1 034 967	1 175 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	579 957	579 957
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2015	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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	127 817	12 795	1 114 924	1 255 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	898 016	898 016
Väljakuulutatud dividendid			-600 000	-600 000
31.12.2016	127 817	12 795	1 412 940	1 553 552
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-263 265	-263 265
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	263 257	263 257
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	127 817	12 795	1 412 932	1 553 544

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2017

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Capital AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETTEN Capital AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest/Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	23.02.2017
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	898 008
Kokku	1 412 932
Jaotamine	
Dividendideks	800 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	612 932
Kokku	1 412 932

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	2038654	99.99%	Jah

Sidevahendid

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