

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

adress: A. Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 655 9515

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	11
Lisa 3 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 8 Raha	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 11 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 12 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 13 Materiaalne põhivara	16
Lisa 14 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 17 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 18 Aktsiakapital	18
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS'i konsolideeritud müügitulu oli 2014. aastal kokku 1 831 tuhat eurot ning puhaskasumiks kujunes 678 tuhat eurot. Kontserni müügitulust 68% moodustab EFTEN Kinnisvarafond AS valitsemisteenus ning diskonteeritud edukustasutulud. Ülejäänud müügitulu on seotud erinevate kinnisvaraportfellide juhtimise, raamatupidamisteenuse, maaklerteenuste ning muude väiksemate tuludega.

2014. aasta oli fondivalitseja senise tegevusajaloo parima tulemusega majandusaasta, mille tingis valitsetavate varade mahu jätkuv kasv. 31.12.2014 seisuga valitses ettevõtte 40 ärihoonet Eestis ja Lätis, mille turuväärtus on kokku 272 miljonit eurot, ning milles üüri pindasid 525 isikut.

2014. aastal olulisemaks majandussündmuseks oli alternatiivse fondivalitseja tegevusloa edukas taotlemine. Finantsinspeksioon väljastas EFTEN Capitalile vasta tegevusloa 21. novembril 2014. Vastavalt alternatiivsele fondivalitsejale esitatavatele nõuetele kujundas EFTEN Capital oma tegevuse ümber selliselt, et kõik äriteenused, mis ei puuduta alternatiivsete investeerimisfondide valitsemist, viidi üle 100% EFTEN Capital AS'i tütarfirmale, EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ.

2014. aastal suutsime olulisel määral suurendada ärimahtusid Lätis. EFTEN Capitali sidusettevõtte, EFTEN Capital SIA korraldas 2014. aastal kokku kolme uue investeeringu omandamise protsessi. EFTEN Kinnisvarafond investeeris Lätis esinduslikku büroohoonesse aadressil Lacplesa iela 20A ja Nordic Tehcnology Park äri- ja tehnoloogiaparki. Lisaks viidi lõpuni 2013. aastal alustatud RAF Centrs kaubanduskeskuse ehitus Jelgava linnas ning EFTEN Capital SIA aitas erainvestoritel soetada Blaumana Centrs büroo- ja elamukompleksi Riia südalinnas. Aastavahetuse seisuga valitseb EFTEN Capital SIA 45 miljoni euro väärtuses kinnisvara. 2015. aastalt ootame Läti tegevusmahtude edasist kasvamist.

EFTEN Capitali poolt valitsevale EFTEN Kinnisvarafondile oli 2014. aasta senise tegevusajaloo kõige edukam aasta – fondi müügitulu kasvas aastaga 43% 14,4 miljoni euroni ning puhaskasum moodustas 15,2 miljonit eurot. Fondi puhaskasum kasvas aastaga 49%. Kokku omandas fond neli uut kinnisvarainvesteeringut (kaks Eestis ja kaks Lätis) ning samuti müüdi edukalt neli väiksemat investeeringut. Fondi varade maht kasvas 23,5%, 205 miljoni euroni. EFTEN Kinnisvarafond AS aktsia puhaskasum tõusis aastaga 16%. Möödunud majandusaastal viis EFTEN Kinnisvarafond läbi aktsiakapitali vähendamise summas 2,1 miljonit eurot ning fond tasus aktsionäridele kokku 2,44 miljonit eurot netodividende. Ilma kahe eelpool nimetatud sündmuseta oleks fondi aktsia väärtus kasvanud 22,5%. Fondi aktsiahind on tõusnud alates fondi asutamisest 2008. aastal kokku 3,6 korda.

2015. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning tegevuse alustamine Leedus. Aasta lõpu seisuga töötas EFTEN Capital AS kontsernis 14 töötajat ning Läti sidusettevõttes 6 töötajat. Kontserni töötajatele arvestati tasusid koos maksudega 494 tuhat eurot, kasvades aastaga 12 protsenti. Ettevõtte juhatus oli kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega 83 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 830 895	1 436 507	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-152 712	-134 000	3
Brutokasum (-kahjum)	1 678 183	1 302 507	
Turustuskulud	-7 628	-2 999	
Üldhalduskulud	-780 524	-729 325	4
Muud äritulud	23	0	
Muud ärikulud	-1 655	-538	
Ärikasum (kahjum)	888 399	569 645	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-94 287	-66 036	7
Muud finantstulud ja -kulud	168	277	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	794 280	503 886	
Tulumaks	-116 165	-44 924	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	678 115	458 962	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	678 115	458 962	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	843 763	659 314	8
Nõuded ja ettemaksud	61 417	13 213	9
Kokku käibevara	905 180	672 527	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 446	1 446	11
Finantsinvesteeringud	152 077	246 364	12
Nõuded ja ettemaksud	199 201	65 043	9
Materiaalne põhivara	28 537	36 800	13
Immateriaalne põhivara	26 343	24 036	14
Kokku põhivara	407 604	373 689	
Kokku varad	1 312 784	1 046 216	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	160 960	135 507	16
Kokku lühiajalised kohustused	160 960	135 507	
Kokku kohustused	160 960	135 507	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	18
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	333 097	311 135	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	678 115	458 962	19
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 151 824	910 709	
Kokku omakapital	1 151 824	910 709	
Kokku kohustused ja omakapital	1 312 784	1 046 216	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	888 399	569 645	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 633	25 385	13,14
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-23	0	
Kokku korrigeerimised	19 610	25 385	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-182 363	-69 964	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 455	51 753	16
Kokku rahavood äritegevusest	751 101	576 819	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 075	-59 143	13,14
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	420	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-1 446	11
Laekunud intressid	168	277	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 487	-60 312	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-437 000	-169 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-116 165	-44 924	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-553 165	-213 924	
Kokku rahavood	184 449	302 583	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	659 314	356 731	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	184 449	302 583	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	843 763	659 314	8

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2012	127 817	12 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	458 962	458 962
Makstud dividendid	0	0	-169 000	-169 000
31.12.2013	127 817	12 795	770 097	910 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	678 115	678 115
Makstud dividendid	0	0	-437 000	-437 000
31.12.2014	127 817	12 795	1 011 212	1 151 824

Lisainformatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisades 18 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2014. 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 tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 9.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütarettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid nõudeid 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 soetusmaksumuse 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 nüüdiseväärtuseni (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 omakapaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglasel väärtusel muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, 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 soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeerimisobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

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 õiglasest 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 kasulikkude 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 vähendamisenä.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

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 usaldusväärset 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 usaldusväärset 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 äriksamist, 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 müügi väärtus 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.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 830 895	1 436 507	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 830 895	1 436 507	
Kokku müügitulu	1 830 895	1 436 507	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Valitsemistasud	1 025 587	695 694	20
Kinnisvaraportfellide juhtimine	348 837	279 961	20
Projektijuhtimine	43 447	195 093	
Raamatupidamisteenus	107 556	107 941	20
Kinnisvarafondide edukustasud	213 255	80 246	9,20
Vahendustasutulud	87 466	74 814	
Muu müügitulu	4 747	2 758	
Kokku müügitulu	1 830 895	1 436 507	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-152 712	-134 000	20
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-152 712	-134 000	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Tööjõukulud	-493 711	-440 309	5
Amortisatsioonikulu	-19 633	-25 385	
Muud tööjõukulud	-25 622	-29 416	
Sõidukite kulud	-72 611	-72 926	
Büroo tegevuskulud	-88 542	-74 578	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-21 387	-37 435	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-14 481	-10 089	
Muud üldkulud	-44 537	-39 187	
Kokku üldhalduskulud	-780 524	-729 325	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-368 715	-328 620
Sotsiaalmaksud	-124 777	-111 186
Haigushüvitised	-220	-503
Kokku tööjõukulud	-493 712	-440 309
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	14

Vt. ka lisa 4.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	-84 703	-83 598	20
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	-40 447	-40 047	20
1-5 aasta jooksul	-195 493	-133 491	20

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepingut.

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus	-94 287	-66 036	12
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-94 287	-66 036	

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

Lisa 8 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Nõudmiseni hoiused	843 763	659 314
Kokku raha	843 763	659 314

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	20
Muud nõuded	270	270	0	
Ettemaksed	3 884	3 884	0	
Edukustasu nõue*	199 201	0	199 201	2,20
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 618	61 417	199 201	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 720	4 720	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 598	4 598	0	20
Muud nõuded	153	153	0	
Ettemaksed	3 742	3 742	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 644	2 644	0	
Muud makstud ettemaksed	1 098	1 098	0	
Edukustasu nõue*	65 043	0	65 043	2,20
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 256	13 213	65 043	

* EFTEN Capital AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS vahel sõlmitud valitsemislepingu kohaselt on EFTEN Capital AS-l õigus saada edukustasu 20% EFTEN Kinnisvarafond AS-le kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügi - ja soetusväärtuse vahelt. Edukustasu on õigus saada juhul, kui

EFTEN Kinnisvarafond AS poolt müüdava objekti investeeritud omakapitali tootlus (hurdle rate) on vähemalt 10%. Seisuga 31.12.2014 on EFTEN Kinnisvarafond AS poolt müüdnud kinnisvarainvesteeringute fondivalitsejale laekumata edukustasu summa kokku 664 604 eurot (31.12.2013: 247 386 eurot). Nimetatud summa on kajastatud tõenäoliselt laekuvaks ning diskonteeritud väärtuses 199 201 eurot (31.12.2013: 65 043 eurot). Nõude eeldatud laekumise aeg on 2022. aastal ning kasutatud diskontomäär 14%. Müüdnud kinnisvarainvesteeringute edukustasudest hindab juhatus tulevikus laekuvaks 75%.

Edukustasu tulu 2014. aastal moodustab kokku 213 255 eurot (2013:80 246 eurot), s.h 2014. aastal laekus 79 097 eurot (2013: 15 203 eurot).

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2014 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 7 140 eurot (31.12.2013: 4 598 eurot).

Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 20.

Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100

Omandatud osalused				
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus	
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	100	29.10.2014	2 500	

Lisa 11 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014	
EFTEN Capital SIA	1 446	1 446	
Kokku	1 446	1 446	

Lisa 12 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2012	312 400	312 400	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-66 036	-66 036	7
31.12.2013	246 364	246 364	
Kajastatud õiglases väärtuses	246 364	246 364	
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2013	246 364	246 364	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-94 287	-94 287	7
31.12.2014	152 077	152 077	
Kajastatud õiglases väärtuses	152 077	152 077	

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 31.12.2014 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 31.12.2014 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks 152 077 (31.12.2013: 246 364) eurot (vt. ka lisa 7).

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	87 498	87 498
Akumuleeritud kulum	-50 698	-50 698
Jääkmaksumus	36 800	36 800
Ostud ja parendused	4 726	4 726
Amortisatsioonikulu	-12 591	-12 591
Müügid	-398	-398
31.12.2014		
Soetusmaksumus	90 834	90 834
Akumuleeritud kulum	-62 297	-62 297
Jääkmaksumus	28 537	28 537

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	56 257	56 257
Akumuleeritud kulum	-32 221	-32 221
Jääkmaksumus	24 036	24 036
Ostud ja parendused	9 349	9 349
Amortisatsioonikulu	-7 042	-7 042
31.12.2014		
Soetusmaksumus	65 606	65 606
Akumuleeritud kulum	-39 263	-39 263
Jääkmaksumus	26 343	26 343

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 307	1 125
Käibemaks	23 644	6 282
Üksikisiku tulumaks	12 465	13 416
Sotsiaalmaks	23 247	24 451
Kohustuslik kogumispension	1 531	1 492
Töötuskindlustusmaksed	1 688	1 885
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	63 882	48 651

Vt. ka lisa 16.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 842	27 842	
Võlad töövõtjatele	45 857	45 857	17
Maksuvõlad	63 882	63 882	15
Muud võlad	23 379	23 379	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 960	160 960	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 294	20 294	
Võlad töövõtjatele	48 446	48 446	17
Maksuvõlad	48 651	48 651	15
Muud võlad	18 116	18 116	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 507	135 507	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2014 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 22 258 eurot (31.12.2013: 8 599 eurot). Vt. lisa 20.

Lisa 17 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	22 923	23 329
Puhkusetasude kohustus	22 934	25 117
Kokku võlad töövõtjatele	45 857	48 446

Vt. ka lisa 16.

Lisa 18 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	127 817	127 817
Aktsiate arv (tk)	127 817	127 817
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	808 970	608 377
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	202 242	161 720
Kokku tingimuslikud kohustused	1 011 212	770 097

EFTEN Capital AS kuulutas 2014. aastal välja dividende summas 437 000 eurot (2013: 169 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 116 165 eurot (2013: 44 924 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 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	16 723	0	4 153
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224 149	5 537	69 641	4 446

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

2013	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	28 751	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 557	947 846

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	83 204	70 904

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.

Kontsern ostis 2014. ja 2013. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisad 3, 4 ja 6). Kontsern müüs 2014. ja 2013. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis on seisuga 31.12.2014 kajastatud edukustasunõue EFTEN Kinnisvarafond AS vastu summas 199 201 eurot (31.12.2013: 65 043 eurot). Kontserni müügituludes on 2014. aastal kajastatud edukustasutulu summas 213 255 eurot (2013: 80 243 eurot). Vaata edukustasunõuete ja -tulude kohta lisainformatsiooni lisast 2 ja 9.

2014. aastal maksti Kontserni juhatuse liikmetele ja töötajatele igakuist põhipalka ning ühekordseid preemiaid seoses riiklike pühadega ning EFTEN Capital AS'i 2014. aasta Kinnisvaraguruks valimisega. Juhatuse liikmetele ja töötajatele hüvitati mobiiltelefoni kasutamisega seotud kulud ning isikliku sõiduauto kasutamise kulud vastavalt kinnitatud piirmääradele.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	797 024	659 314
Nõuded ja ettemaksud	195 521	13 213
Kokku käibevara	992 545	672 527
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 946	1 446
Finantsinvesteeringud	0	246 364
Nõuded ja ettemaksud	199 201	65 043
Materiaalne põhivara	28 537	36 800
Immateriaalne põhivara	26 343	24 036
Kokku põhivara	258 027	373 689
Kokku varad	1 250 572	1 046 216
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksud	125 543	135 507
Kokku lühiajalised kohustused	125 543	135 507
Kokku kohustused	125 543	135 507
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	333 097	311 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 320	458 962
Kokku omakapital	1 125 029	910 709
Kokku kohustused ja omakapital	1 250 572	1 046 216

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	1 750 916	1 436 507
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-141 911	-134 000
Brutokasum (-kahjum)	1 609 005	1 302 507
Turustuskulud	-7 628	-2 999
Üldhalduskulud	-738 141	-729 325
Muud äritulud	23	0
Muud ärikulud	-1 655	-538
Kokku ärikasum (-kahjum)	861 604	569 645
Muud finantstulud ja -kulud	-94 119	-65 759
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	767 485	503 886
Tulumaks	-116 165	-44 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 320	458 962

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	861 604	569 645
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 633	25 385
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-23	0
Kokku korrigeerimised	19 610	25 385
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-164 390	-69 964
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 962	51 753
Kokku rahavood äritegevusest	706 862	576 819
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 075	-59 143
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	420	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 446
Laekunud intressid	168	277
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 987	-60 312
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-437 000	-169 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-116 165	-44 924
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-553 165	-213 924
Kokku rahavood	137 710	302 583
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	659 314	356 731
Raha ja raha ekvivalentide muutus	137 710	302 583
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	797 024	659 314

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	127 817	12 795	480 135	620 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	458 962	458 962
Makstud dividendid	0	0	-169 000	-169 000
31.12.2013	127 817	12 795	770 097	910 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	651 320	651 320
Makstud dividendid	0	0	-437 000	-437 000
31.12.2014	127 817	12 795	984 417	1 125 029
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtaus			-3 946	-3 946
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtaus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	30 741	30 741
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	127 817	12 795	1 011 212	1 151 824

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2015

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	19.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN Capital AS-i ja selle tütaretevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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.

Vandeaudiitori 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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 olulistel osades õiglaselt EFTEN Capital AS-i ja selle tütaretevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. veebruar 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	19.02.2015
LAURI PAST	Vandeaudiitor	19.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	333 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)	678 115
Kokku	1 011 212
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	511 212
Kokku	1 011 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	1238841	70.75%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	289799	16.55%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	92537	5.29%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	43447	2.48%	Ei

Sidevahendid

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