



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

Address: A. Lauteri 5, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@efTEN.ee

veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	13
Lisa 3 Üldhalduskulud	13
Lisa 4 Tööjõukulud	13
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 6 Raha	14
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 16 Aktsiakapital	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS müügitulu 2012. aastal oli kokku 869 053 € (2011: 698 583€). Ettevõtte puhaskasum oli 169 872€ (2011: 166 537€). Fondivalitseja majandustegevus oli ootuspärane.

EFTEN Capital AS poolt valitsetav EFTEN Kinnisvarafond tegi 2012. aastal oma senise tegevusajaloo suurima investeeringu, ostes 21,5 miljoni euro eest Mustika kaubanduskeskuse Tallinnas. 2013. aastal on plaanis läbi viia keskuse põhjalik ümberehitus parandades keskuse siselogistikat ning tuues keskusesse uusi kauplusi. Üheks EFTEN Kinnisvarafondi 2012. aasta tähtsündmuseks oli UKU Keskuse avamine 01. novembril 2012 Viljandis. Tegemist on esimese otsast lõpuni EFTEN Capitali poolt arendatud kaubanduskeskusega ning EFTEN Kinnisvarafondi senise edukaima investeeringuga. 2012. aastal lisandus EFTEN Kinnisvarafondi aktsionäride ringi institutsionaalseid investoreid Danske ja ERGO pensionifondide näol. Oma senist investeeringut suurendasid ka LHV pensionifondid. 2013. aastal on fondil plaanis jätkata oma senist investeerimistegevust ning maksta investoritele regiooni parimat dividenditootlust.

EFTEN Capital AS poolt juhitud Balti Kinnisvaraportfell AS 2012. aasta arengud vastasid EFTEN Capitali ootustele. Majandusaasta jooksul leidsid Balti Kinnisvaraportfelli jaoks positiivse lahenduse mitmed üürivõla probleemid, ning aktsionärid langetasid otsuse aktsiakapitali vähendamise kohta 0,1 € / aktsia kohta.

Ärikinnisvaraturg oli 2012 aastal oluliselt elavam kui kolmel eelneval aastal. Möödunud aastat võib nimetada esimeseks kinnisvarakriisi järgseks taastumisaastaks. 2013. aasta ootused on veelgi positiivsemad, kuna rekordmadalad intressid, eurotsooni kõrgeim inflatsioon ja suhteliselt positiivne makromajanduslik väljavaade lubavad ennustada tehingute aktiivsuse jätkuvat kasvu 2013. aastal.

EFTEN Capital AS-s töötas 31.12.2012 seisuga 12 töötajat (31.12.2011 seisuga 11 töötajat) ning neile maksti (bruto)töötasu kokku 265 690€ (2011: 243 044€), sealhulgas juhatuse liikmetele maksti (bruto)töötasu kokku 75 672€ (2011: 75 136€).

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	869 053	698 583	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 766	-17 251	
Brutokasum (-kahjum)	839 287	681 332	
Turustuskulud	-4 606	-7 228	
Üldhalduskulud	-621 992	-481 760	3
Muud äritulud	0	42	
Muud ärikulud	-714	-75	
Ärikasum (kahjum)	211 975	192 311	
Finantstulud ja -kulud	429	1 066	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	212 404	193 377	
Tulumaks	-42 532	-26 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 872	166 537	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	356 731	307 156	6
Nõuded ja ettemaksed	15 631	24 654	7
Kokku käibevara	372 362	331 810	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	312 400	312 400	9
Materiaalne põhivara	15 322	19 253	10
Immateriaalne põhivara	11 756	15 567	11
Kokku põhivara	339 478	347 220	
Kokku varad	711 840	679 030	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	91 093	68 155	13
Kokku lühiajalised kohustused	91 093	68 155	
Kokku kohustused	91 093	68 155	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	127 817	127 817	16
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	310 263	303 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 872	166 537	
Kokku omakapital	620 747	610 875	
Kokku kohustused ja omakapital	711 840	679 030	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	211 975	192 311	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 557	15 677	10,11
Muud korrigeerimised	949	0	
Kokku korrigeerimised	19 506	15 677	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 205	9 986	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 569	-6 387	
Kokku rahavood äritegevusest	262 255	211 587	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 577	-8 961	10,11
Laekunud intressid	429	1 165	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 148	-7 796	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 880	
Makstud intressid	0	-99	
Makstud dividendid	-160 000	-100 980	
Makstud ettevõtte tulumaks	-42 532	-26 840	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-202 532	-132 799	
Kokku rahavood	49 575	70 992	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	307 156	236 164	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49 575	70 992	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	356 731	307 156	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	127 823	12 795	404 700	545 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	166 537	166 537
Makstud dividendid	0	0	-100 980	-100 980
Muud muutused omakapitalis	-6	0	6	0
31.12.2011	127 817	12 795	470 263	610 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	169 872	169 872
Makstud dividendid	0	0	-160 000	-160 000
31.12.2012	127 817	12 795	480 135	620 747

EFTEN Capital AS kuulutas 2012. aastal välja dividende summas 160 000 eurot (2011: 100 980 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 42 532 eurot (2011: 26 840 eurot).

Aktiikapitali kohta vt. lisainformatsiooni lisast 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS-i 31.12.2012 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 18. veebruaril 2013. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

EFTEN Capital AS on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Capital AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukuluseid. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglasel väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglasel väärtusel muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglasel väärtusel muutusest tulenev kasum või

kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 278 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 278 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotool põhivaraks. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotool põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalsel vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulatsioon amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsel vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist ning vajalikud parandused tehakse muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus”.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis

varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Maksustamine

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud omakapitali aruandes.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

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 investeeritud ja investeerimata omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

Lisaks perioodilistele valitsemistasudele makstakse ettevõttele edukustasu, mis sõltub fondi vara müüginna ja soetamisväärtuse vahet:

- i) kui toimub fondi investeerimisobjekti müük ning kui võõrandamise hetkel on vara müügiväärtus kõrgem kui soetusväärtus. Vara soetusväärtuseks loevad Pooled fondi poolt investeeritud omakapitali ning kohustuste summat ostu hetkel.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus. Vara soetusväärtuseks loevad Pooled fondi poolt investeeritud omakapitali ning kohustuste summat ostu hetkel.
- iii) EFTEN Capital ja fond on ühe lepingu puhul kokku leppinud, et arvestust peetakse objektipõhiselt ning „hurdle rate“ on 10% (10 protsenti). Valitseja kohustub moodustama reservi, et vajadusel teostada tagasiarvestus makstud edukustasu osas ebaõnnestunud objektide võõrandamisel, millelt edukustasu ei arvestata. Teise valitsemislepingu puhul „hurdle rate“-i ei ole määratletud.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuselepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	869 053	698 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	869 053	698 583
Kokku müügitulu	869 053	698 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	380 616	200 581
Kinnisvaraportfellide juhtimine	294 861	325 521
Projektijuhtimine	35 400	2 000
Raamatupidamisteenus	114 419	108 813
Muu müügitulu	43 757	61 668
Kokku müügitulu	869 053	698 583

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tööjõukulud	-356 836	-326 583	4
Amortisatsioonikulu	-18 557	-15 677	10,11
Muud tööjõukulud	-14 862	-16 657	
Sõidukite kulud	-65 268	-30 650	
Büroo tegevuskulud	-68 448	-67 651	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-64 909	-12 732	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-5 409	-4 013	
Muud kulud	-27 703	-7 797	
Kokku üldhalduskulud	-621 992	-481 760	

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	-265 690	-243 044	
Sotsiaalmaksud	-90 707	-82 954	
Haigushüvitised	-439	-585	
Kokku tööjõukulud	-356 836	-326 583	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	11	

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	429	1 166
Intressitulu hoiustelt	429	1 166
Intressikulud	0	-100
Intressikulu kapitalirendilt	0	-100
Kokku finantstulud ja -kulud	429	1 066

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	5	307 156
Tähtajalised hoiused	356 726	0
Üleöödeposiit	356 726	0
Kokku raha	356 731	307 156

Seisuga 31.12.2012 teenis üleöödeposiit summas 356 726€ intressi 0,06% aastas.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 243	15 243			
Ostjatelt laekumata arved	15 243	15 243			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	185	185			8
Muud nõuded	7 166	7 166			
Viitlaekumised	7 166	7 166			
Ettemaksed	2 060	2 060			
Tulevaste perioodide kulud	2 060	2 060			
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 654	24 654			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 023	12 023			
Ostjatelt laekumata arved	12 023	12 023			
Muud nõuded	151	151			
Viitlaekumised	151	151			
Ettemaksed	3 457	3 457			
Tulevaste perioodide kulud	3 457	3 457			
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 631	15 631			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 681	0	8 324
Üksikisiku tulumaks	9 249	0	8 548
Erisoodustuse tulumaks	657	0	696
Sotsiaalmaks	17 227	0	16 073
Kohustuslik kogumispension	986	0	773
Töötuskindlustusmaksed	1 608	0	1 584
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	185	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 408	185	35 998

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemisleping	312 400	312 400
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	312 400	312 400

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 omanisest.

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 AS-le kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2011 ning 31.12.2012 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud järgmise kolme aasta tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 15%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2012 ei olnud Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglase väärtus võrreldes varasemaga muutunud.

Eelisaktia ning valitsemislepingu ostu-müügi leping sätestab, et juhul kui Balti Kinnisvaraportfell AS maksab investeeringute realiseerimisel EFTEN Capital AS-le edukustasu, kuulub sellest 33% tasumisele East Capital Real Estate AS-le. Seisuga 31.12.2012 on EFTEN Capital AS juhatus seisukohal, et edukustasu kohustuse tekkimine Balti Kinnisvaraportfell AS-s on ebatõenäoline ning seega ei ole edukustasu nõuet ega sellest 33% tasumise kohustust bilansipäeva seisuga kajastatud.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	42 093	42 093
Akumuleeritud kulum	-17 808	-17 808
Jääkmaksumus	24 285	24 285
Ostud ja parendused	4 212	4 212
Muud ostud ja parendused	4 212	4 212
Amortisatsioonikulu	-9 244	-9 244
31.12.2011		
Soetusmaksumus	46 305	46 305
Akumuleeritud kulum	-27 052	-27 052
Jääkmaksumus	19 253	19 253
Ostud ja parendused	7 646	7 646
Muud ostud ja parendused	7 646	7 646
Amortisatsioonikulu	-10 629	-10 629
Muud muutused	-948	-948
31.12.2012		
Soetusmaksumus	53 054	53 054
Akumuleeritud kulum	-37 732	-37 732
Jääkmaksumus	15 322	15 322

EFTEN Capital AS-l oli 2012. aasta detsembris toimunud põhivara seotuse eest seisuga 31.12.2012 tasumata 1135 eurot, mistõttu on rahavoogude aruandes kajastatud materiaalse põhivara seotuse eest näidatud selle võrra väiksem summa. Nimetatud seotuse eest tasuti 2013. aasta jaanuaris.

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	22 845	22 845
Akumuleeritud kulum	-5 594	-5 594
Jääkmaksumus	17 251	17 251
Ostud ja parendused	4 749	4 749
Amortisatsioonikulu	-6 433	-6 433
31.12.2011		
Soetusmaksumus	27 595	27 595
Akumuleeritud kulum	-12 028	-12 028
Jääkmaksumus	15 567	15 567
Ostud ja parendused	4 066	4 066
Amortisatsioonikulu	-7 877	-7 877
31.12.2012		
Soetusmaksumus	31 660	31 660
Akumuleeritud kulum	-19 904	-19 904
Jääkmaksumus	11 756	11 756

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	-75 695	-47 946
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	-39 702	-27 869
1-5 aasta jooksul	-105 266	-117 132

EFTEN Capital AS on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid. Ülaltoodud mittekatkestatavate rendilepingutena on klassifitseeritud bürooruumide rendileping.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 206	6 206			
Võlad töövõtjatele	24 547	24 547			14
Maksuvõlad	35 998	35 998			8
Muud võlad	1 404	1 404			
Muud viitvõlad	1 404	1 404			
Kokku võlad ja ettemaksed	68 155	68 155			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 737	10 737			
Võlad töövõtjatele	33 022	33 022			14
Maksuvõlad	41 408	41 408			8
Muud võlad	5 926	5 926			
Muud viitvõlad	5 926	5 926			
Kokku võlad ja ettemaksed	91 093	91 093			

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2012 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 4 200 eurot (31.12.2011: 1 152 eurot).

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasude kohustus	16 740	15 723	
Puhkusetasude kohustus	16 282	8 824	
Kokku võlad töövõtjatele	33 022	24 547	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud varad		
Edukustasu nõue	1 179 716	782 352
Kokku tingimuslikud varad	1 179 716	782 352

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 'hurdle rate' on vähemalt 10%. Kuna edukustasu kuulub väljamaksmisele objektide

müügil, võivad edukustasu arvestuse aluseks olevad objektide õiglased väärtused ajas muutuda, mistõttu ei ole EFTEN Capital AS kajastanud edukustasu nõuet eraldi bilansis. Arvestuslik edukustasu summa seisuga 31.12.2012 oli 1 179 716 (31.12.2011: 782 352 eurot).

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	127 817	127 817
Aktsiate arv (tk)	127 817	127 817
Aktsiate nimiväärtus	1	1

EFTEN Capital AS aktsiakapitali suurus on 127 817 eurot ning koosneb 127 817 aktsiast nimiväärtusega 1 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 511 268 euronni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 oli 480 135 eurot (31.12.2011: 470 263 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2012 100 828 eurot (31.12.2011: 98 755 eurot). Seega on seisuga 31.12.2012 võimalik dividendidena välja maksta 379 307 eurot (31.12.2011: 371 508 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012 ning 31.12.2011.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 200	1 152

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 915	380 616
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 520	208 276

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011

Arvestatud tasu	75 672	75 136
-----------------	--------	--------

EFTEN Capital AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Capital AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Capital AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS-i.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARILIN HEIN	Sisestaja	19.02.2013
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	19.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Capital AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Capital AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Capital AS finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

19. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.02.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	19.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	310 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 872
Kokku	480 135
Jaotamine	
Dividendideks	169 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	311 135
Kokku	480 135

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	380616	43.80%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	337163	38.80%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	114419	13.17%	Ei

Sidevahendid

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