

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

tänav: A. Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti address: info@eften.ee

veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN Capitali müügitulu oli 2013. aastal 1 437 tuhat eurot (2012: 869 tuhat eurot). Ettevõtte puhaskasum oli samal perioodil 459 tuhat eurot (2012: 170 tuhat eurot). Müügitulust moodustas 71% valitsemisteenuse tulu, raamatupidamisteenus ja finantsjuhtimine 7%, eraportfellide valitsemisteenus 4,5%, kinnisvaraobjektidele uute üürnike leidmise vahedustasud ja juriidiline teenus kokku 4,5%, ning muu müügitulu kokku 13%.

2013. aasta oli EFTEN Capitali viie aastase tegevusajaloo kõige edukam aasta. Kokku tegi EFTEN Capital 15 ärikinnisvaratehingut:

- EFTEN Kinnisvarafond teostas 11 uut kinnisvarainvesteeringut, ning väljus edukalt kahest senisest investeeringust.
- Eraklientidele nõustas EFTEN Capital 3 tehingut – kahte ostu tehingut ja ühte senise investeeringu müüki.

Kogu EFTEN Capitali poolt läbi viidud ärikinnisvara tehingute mahuks kujunes 75 miljonit eurot.

Seisuga 31.12.2013 on EFTEN Kinnisvarafondi varade maht 167 miljonit eurot, millest 21 kinnisvarainvesteeringut moodustasid 147 miljonit eurot. Vastavate näitajatega on EFTEN Kinnisvarafond suurim ärikinnisvarafond Balti riikides. Aastavahetuse seisuga oli EFTEN Kinnisvarafondi NAV 2,0161 eurot aktsia kohta, kasvades aastaga 14,5%. EFTEN Kinnisvarafondi 12-kuu investeeritud omakapitali tootlus (*return on invested capital, ROIC*) oli 21,2%. Fondi 2013. aasta kaks kõige olulisemat majandussündmust, lisaks rekordsuurele uute investeeringute mahule, oli esimese kahe investeeringu tegemine Läti Vabariiki ning fondi seni suurima üksikinvesteeringu, Mustika keskuse, ümberehituse valmimine ja uuenenud keskuse avamine 28. novembril 2013. Lisaks otsustas fondi aktsionäride üldkoosolek ühehäälselt fondi tähtaja pikendamise kuni aastani 2022.

Balti Kinnisvaraportfell AS'i (BKP) varade maht oli 31.12.2013 seisuga 24,6 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustasid 24 miljonit eurot. BKP ühe aktsia puhasväärtus (NAV) oli aastavahetuse seisuga 3,0813 eurot, kasvades aastaga 11%. Vastava perioodi investeeritud omakapitali tootlus (ROIC) oli 16,9%. BKP portfelli üüritulo vastas juhtkonna ootustele. 2013. aastal tasus BKP aktsionäridele dividende, viis läbi aktsiakapitali vähendamise ning teostas aktsiate tagasiostuprogrammi. Kogu väljemakse aktsionäridele moodustas kokku 796 tuhat eurot.

EFTEN Capitali jaoks oli 2013. aasta kaks kõige olulisemat sündmust kolme investeeringu edukas väljumine ning tegevuse alustamine Lätis. Kõik kolm võõrandatud investeeringut olid aktsionäridele väga edukad. Projektidesse investeeritud omakapitali aastane tootlus jäi 22% ning 44% vahele. Tänu edukatele investeeringutele sisaldab EFTEN Capitali 2013. aasta müügitulu ka edukustasusid. Seoses EFTEN Kinnisvarafondi esimese investeeringuga Lätti, asutas EFTEN Capital AS kahasse Newcom SIA'ga EFTEN Capital SIA, kes vastutab edaspidi EFTEN Kinnisvarafondi Läti investeeringute teostamise ja hilisema halduse eest.

2014. aastal plaanib EFTEN Capital jätkata senist tegevust ning sobiva investeerimisobjekti leidmise korral plaanib teha esimese investeeringu ka Leedus. Seoses maailma juhtivate keskpankade odavama intressipoliitika jätkumisele, ning Euroopa Liidu majanduse järk järgulisele paranemisele, on oodata kinnisvaraturul seniste trendide jätkumist. Balti ärikinnisvaraturul on põhjust eeldada mõõdukat vara väärtuse kasvu seoses jätkuvalt alanevatele tootlusmääradele, paranenud likviidsusele ning üürhindade kasvule läbi turunõudluse tagasihoidliku suurenemise.

EFTEN Capitalis töötas 2013. aastal 15 töötajat, kelle palgafond koos tööjõumaksudega moodustas 440 tuhat eurot, kasvades aastaga 23%. Ettevõtte juhatus oli kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 71 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 436 507	869 053	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-134 000	-29 766	
Brutokasum (-kahjum)	1 302 507	839 287	
Turustuskulud	-2 999	-4 606	
Üldhalduskulud	-729 325	-621 992	3
Muud ärikulud	-538	-714	
Ärikasum (kahjum)	569 645	211 975	
Muud finantstulud ja -kulud	-65 759	429	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	503 886	212 404	
Tulumaks	-44 924	-42 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 962	169 872	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	659 314	356 731	6
Nõuded ja ettemaksud	13 213	15 631	7
Kokku käibevara	672 527	372 362	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 446	0	8
Finantsinvesteeringud	246 364	312 400	9
Nõuded ja ettemaksud	65 043	0	7
Materiaalne põhivara	36 800	15 322	10
Immateriaalne põhivara	24 036	11 756	11
Kokku põhivara	373 689	339 478	
Kokku varad	1 046 216	711 840	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	135 507	91 093	13
Kokku lühiajalised kohustused	135 507	91 093	
Kokku kohustused	135 507	91 093	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	16
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	311 135	310 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 962	169 872	
Kokku omakapital	910 709	620 747	
Kokku kohustused ja omakapital	1 046 216	711 840	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	569 645	211 975	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 385	18 557	10,11
Muud korrigeerimised	0	949	
Kokku korrigeerimised	25 385	19 506	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-69 964	14 205	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	51 753	16 569	
Kokku rahavood äritegevusest	576 819	262 255	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-59 143	-10 577	10,11
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 446	0	8
Laekunud intressid	277	429	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 312	-10 148	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-169 000	-160 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-44 924	-42 532	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 924	-202 532	
Kokku rahavood	302 583	49 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	356 731	307 156	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	302 583	49 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	659 314	356 731	6

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
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

EFTEN Capital AS kuulutas 2013. aastal välja dividende summas 169 000 eurot (2012: 160 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 44 924 eurot (2012: 42 532 eurot).

Aktiivkapitali kohta vt. lisainformatsiooni lisast 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS-i 31.12.2013 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 20. veebruaril 2014. 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 Toimkonna 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 hoitud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringute kajastamisel sidusettevõttesse rakendatakse soetusmaksumuse meetodit.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle sidusettevõtte soetamist emettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

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 akumulieeritud 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 aastas 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 edasiulatavalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud 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 õiglases 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 akumulieerunud 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 edasiulatavate 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 edasiulatavalt.

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 ilmnunud 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 ilmumise 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 nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügiikulused. 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 õiglases 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 müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähataja 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 soetusmaksimumuse, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksimumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksimumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksimumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulused), 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 soetusmaksimumusse.

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 usaldusväärset 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 usaldusväärset mõõta.

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 akumulatsioonidest kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases 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 müüginna väärtus 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 müüginna väärtus 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.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 436 507	869 053
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 436 507	869 053
Kokku müügitulu	1 436 507	869 053
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	695 694	380 616
Kinnisvaraportfellide juhtimine	279 961	301 764
Projektijuhtimine	195 093	35 400
Raamatupidamisteenus	107 941	114 419
Kinnisvarafondide edukustasud	80 246	0
Vahendustasutulud	74 814	29 554
Muu müügitulu	2 758	7 300
Kokku müügitulu	1 436 507	869 053

Edukustasutulud 2013. aastal summas 65 043 eurot koosnevad tekkepõhiselt arvestatud tulust, mis on seotud EFTEN Kinnisvarafond AS-le kuulunud aadressil Lõkke 4, Tallinn asuva kinnistu müügiga. Vastavalt valitsemislepingule kuulub EFTEN Capital AS-le tasumiseks 20% varade kogumi müügi- ja ostuhinna vahest juhul, kui projektide 'hurdle rate' on vähemalt 10% aasta kohta. Edukustasu kuulub väljamaksmisele fondi lõpetamisel, v.a juhul, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti. EFTEN Kinnisvarafondi tähtaeg on 2022. aastal, mistõttu on Lõkke 4 kinnistu müügiga seotud edukustasu arvestamisel hinnatud edukustasu laekumise tõenäosuseks kogumis 75% ning nõuet on diskonteeritud määraga 14% aastas.

Edukustasutulu summas 15 203 eurot on seotud EFTEN Kinnisvarafond ASle kuulunud aadressil Narva mnt 59, Tallinn asuva kinnistu müügiga. Nimetatud edukustasu otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu ettevõttele tasuda 2013. aastal.

Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tööjõukulud	-440 309	-356 836	5
Amortisatsioonikulu	-25 385	-18 557	10,11
Muud tööjõukulud	-29 416	-14 862	
Sõidukite kulud	-72 926	-65 268	
Büroo tegevuskulud	-74 578	-68 448	
Juriidiline teenindus,konsultatsioonikulud	-37 435	-64 909	
Menetlustasud,aktsiate hooldustasud	-10 089	-5 409	
Muud kulud	-39 187	-27 703	
Kokku üldhalduskulud	-729 325	-621 992	

Lisa 4 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	277	429
Muud finantskulud	-66 036	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-65 759	429

Muud finantskulud 2013. aastal sisaldavad Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglase väärtuse muutust. Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia väärtus tuleneb saadavatest kinnisvaraportfelli juhtimistasudest, mis juhtkonna hinnangu kohaselt vähenevad seoses Balti Kinnisvaraportfell AS varade müügiga järgmise viie aasta jooksul. Balti Kinnisvaraportfell AS üldkoosolek otsustas aruandeaastal portfelli varad müüa 2018. aastaks.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	-328 620	-265 690	
Sotsiaalmaksud	-111 186	-90 707	
Haigushüvitised	-503	-439	
Kokku tööjõukulud	-440 309	-356 836	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	12	

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	5	5
Üleöödeposiit	659 309	356 726
Kokku raha	659 314	356 731

Seisuga 31.12.2013 teenis üleöödeposiit summas 659 309 eurot intressi 0,06% aastas.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 720	4 720	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 720	4 720	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 598	4 598	0	0	17
Muud nõuded	153	153	0	0	
Viitlaekumised	153	153	0	0	
Ettemaksed	3 742	3 742	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 644	2 644	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 098	1 098	0	0	
Edukustasu nõue	65 043	0	65 043	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 256	13 213	65 043	0	

	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	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 023	12 023	0	0	
Muud nõuded	151	151	0	0	
Viitlaekumised	151	151	0	0	
Ettemaksed	3 457	3 457	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 457	3 457	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 631	15 631	0	0	

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%. Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu nõue summas 65 043 eurot (vt. ka lisa 2).

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
EFTEN Capital SIA	0	1 446	1 446
Kokku	0	1 446	1 446

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EFTEN Capital SIA	50	18.04.2013	1 446

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	312 400	312 400
31.12.2012	312 400	312 400
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2012	312 400	312 400
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-66 036	-66 036
31.12.2013	246 364	246 364

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 väärtuse EFTEN Capital AS-le kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2013 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulused ning kulused ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 14%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2013 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks 246 364 (31.12.2012: 312 400) eurot (vt. ka lisa 4).

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	34 546	34 546
Amortisatsioonikulu	-13 068	-13 068
31.12.2013		
Soetusmaksumus	87 498	87 498
Akumuleeritud kulum	-50 698	-50 698
Jääkmaksumus	36 800	36 800

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
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
Ostud ja parendused	24 597	24 597
Amortisatsioonikulu	-12 317	-12 317
31.12.2013		
Soetusmaksumus	56 257	56 257
Akumuleeritud kulum	-32 221	-32 221
Jääkmaksumus	24 036	24 036

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	-83 598	-75 695
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	-40 047	-39 702
1-5 aasta jooksul	-133 491	-105 266

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

Lisa 13 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 294	20 294	0	0	
Võlad töövõtjatele	48 446	48 446	0	0	15
Maksuvõlad	48 651	48 651	0	0	14
Muud võlad	18 116	18 116	0	0	
Muud viitvõlad	18 116	18 116	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	135 507	135 507	0	0	

	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	0	0	
Võlad töövõtjatele	33 022	33 022	0	0	15
Maksuvõlad	41 408	41 408	0	0	14
Muud võlad	5 926	5 926	0	0	
Muud viitvõlad	5 926	5 926	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	91 093	91 093	0	0	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2013 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 8 599 eurot (31.12.2012: 4 200 eurot).

Lisa 14 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 282	11 681
Üksikisiku tulumaks	13 416	9 249
Erisoodustuse tulumaks	1 125	657
Sotsiaalmaks	24 451	17 227
Kohustuslik kogumispension	1 492	986
Töötuskindlustusmaksed	1 885	1 608
Kokku maksude ettemaksud ja maksuvõlad	48 651	41 408

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Töötasude kohustus	23 329	16 740	
Puhkusetasude kohustus	25 117	16 282	
Kokku võlad töövõtjatele	48 446	33 022	13

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 euro. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 511 268 euronni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 oli 770 097 eurot (31.12.2012: 480 135 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2013 161 720 eurot (31.12.2012: 100 828 eurot). Seega on seisuga 31.12.2013 võimalik dividendidena välja maksta 608 377 eurot (31.12.2012: 379 307 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013 ning 31.12.2012.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 598	8 599	0	4 200

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 308	947 846

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2013	2012
Arvestatud tasu	70 904	75 672

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 Capital AS sidusettevõtte;
- EFTEN Kinnisvarafond AS-i.