

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

adress: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti address: info@eften.ee

veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2017. aastal konsolideeritud müügitulu 4 590 tuhat eurot (71% rohkem kui eelmisel aastal) ja puhaskasumit summas 2 588 tuhat eurot (2,7 korda rohkem kui eelmisel aastal). Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital kolme fondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond AS** (asutatud 2008). Fond keskendus Balti majanduslanguse perioodil väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Fondi varade maht ületab 216 miljoni euro piiri.
- **EFTEN Kinnisvarafond II AS** (asutatud 2015). Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades. Seisuga 31.12.2017 oli fondi konsolideeritud varade maht 221 miljonit eurot.
- **EFTEN Real Estate Fund III AS** (asutatud 2015). Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. 2017. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 77 miljonit eurot.

EFTEN Kinnisvarafond AS on oma investeerimistegevuse lõpetanud ja keskendub varade hoidmisele. 2017. aastal viis fond läbi kaks edukat varade müüki: Narva Prisma müüdi Prantsusmaalt pärit Corum varahaldusele (investeeritud omakapitali tootlus oli 24% aastas, omakapitali kordaja 1,9x), ning Stabu ärihoone Riias müüdi Colonna investoritele (investeeritud omakapitali tootlus oli 21% aastas ja omakapitali kordaja 1,8x). Tänu kahele edukale väljumisele otsustas fond tasuda 2017. aasta detsembris lisadividendi kogusummas 4,5 miljonit eurot. Lisaks oleme lõpetamas Jelgavas asuva RAF keskuse laiendusega ning 2017. aasta viimases kvartalis alustasime Viljandis asuva UKU Keskuse laienduse ehitustöödega. Tavapärasest madalam investeeritud omakapitali tootlus on tingitud asjaolust, et EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2017. aastal koondina sisuliselt ei muutunud.

EFTEN Kinnisvarafond II tegi 2017. aastal esimese investeeringu logistika segmenti, omandades ca. 30 000 m² laopinnaga "Kaunas Terminal" logistika keskuse Leedus. Lisaks viidi lõpuni suuremahuline Riias asuva Domina kaubanduskeskuse ümberehitus, mille tulemusena avati endisel Prisma toidupoe pinnal kokku 26 uut kauplust. Suurimad neist olid Maxima XXX hüpermarket, SportsDirect ja JYSK. Fondi suurepärasele tulemustele andis oma märkimisväärse osa Radisson Sky hotell Tallinnas, mille müügitulu oli 2017. aastal üle 10 miljoni euro. Viimati ületas hotell 10 miljoni euro käibepiiri täpselt 10 aastat tagasi, aastal 2007. Tallinna majutusturgu mõjutas 2017. aastal positiivselt Euroopa Liidu Nõukogu eestistumise perioodi 2017. aasta teises poolaastas.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i aasta kõige olulisem sündmus oli fondi aktsiate noteerimine Nasdaq Balti põhinimekirjas. Kokku kaasati IPO protsessis 3,5 miljonit eurot uut omakapitali, mis märgiti investorite poolt 5,7-kordselt üle. Fond tegi 2017. aastal kaks uut investeeringut omandades müük – tagasiüürimise tehingu käigus Hortese aianduskeskuse, ning 14. detsembril 2017 avati fondile kuuluv uus Laagri Selveri toidupood. Möödunud aastal täitis fondi seni suurimal investeeringul, Saules Miestase kaubanduskeskusel 10's tegutsemisaasta. Fond tegi olulise investeeringu Saules Miestase välisilme uuendamisesse investeerides kokku 500 tuhat eurot keskuse välisfassaadi vahetusse.

EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ poolt juhitud Balti Kinnisvaraportfell AS viis 2017. aastal lõpuni ühe kinnistu müügi Võrus.

2018. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 17 töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 827 tuhat eurot, mis on 27% rohkem kui 2016. aastal. EFTEN Capital AS juhatus oli kaheliikmeline ning juhatusel liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 143 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

| | 2017 | 2016 | Lisa nr |
|--|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu | 4 590 431 | 2 690 122 | 2 |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | -662 311 | -483 083 | 3 |
| Brutokasum (-kahjum) | 3 928 120 | 2 207 039 | |
| Turustuskulud | -13 600 | -10 000 | |
| Üldhalduskulud | -1 332 124 | -1 117 077 | 4 |
| Muud ärikulud | -9 927 | -5 399 | |
| Ärikasum (kahjum) | 2 572 469 | 1 074 563 | |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt | 133 024 | 82 464 | 6 |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt | 66 475 | -51 769 | 7 |
| Muud finantstulud ja -kulud | 102 | 84 | |
| Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist | 2 772 070 | 1 105 342 | |
| Tulumaks | -183 590 | -163 357 | 8 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 2 588 480 | 941 985 | |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 2 525 667 | 898 008 | |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist) | 62 813 | 43 977 | |

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Lisa nr |
|--|------------------|------------------|---------|
| Varad | | | |
| Käibevarad | | | |
| Raha | 1 478 626 | 1 319 310 | 10 |
| Nõuded ja ettemaksud | 21 630 | 17 991 | 11 |
| Kokku käibevarad | 1 500 256 | 1 337 301 | |
| Põhivarad | | | |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 141 620 | 90 596 | 12,13 |
| Finantsinvesteeringud | 1 364 247 | 75 957 | 14 |
| Nõuded ja ettemaksud | 562 137 | 286 250 | 11 |
| Materiaalsed põhivarad | 28 881 | 25 254 | 15 |
| Immateriaalsed põhivarad | 30 578 | 34 861 | 16 |
| Kokku põhivarad | 2 127 463 | 512 918 | |
| Kokku varad | 3 627 719 | 1 850 219 | |
| Kohustised ja omakapital | | | |
| Kohustised | | | |
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Võlad ja ettemaksud | 339 031 | 283 981 | 17 |
| Kokku lühiajalised kohustised | 339 031 | 283 981 | |
| Kokku kohustised | 339 031 | 283 981 | |
| Omakapital | | | |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital | | | |
| Aktsiakapital nimiväärtuses | 127 817 | 127 817 | 21 |
| Kohustuslik reservkapital | 12 795 | 12 795 | |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 612 932 | 514 924 | 20 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 2 525 667 | 898 008 | 20 |
| Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital | 3 279 211 | 1 553 544 | |
| Vähemusosalus | 9 477 | 12 694 | |
| Kokku omakapital | 3 288 688 | 1 566 238 | |
| Kokku kohustised ja omakapital | 3 627 719 | 1 850 219 | |

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

| | 2017 | 2016 | Lisa nr |
|--|-------------------|------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest | | | |
| Ärikasum (kahjum) | 2 572 469 | 1 074 563 | |
| Korrigeerimised | | | |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | 25 919 | 20 255 | |
| Kokku korrigeerimised | 25 919 | 20 255 | |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -276 902 | -54 557 | |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 9 407 | -1 879 | |
| Kokku rahavood äritegevusest | 2 330 893 | 1 038 382 | |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -25 262 | -29 640 | 15,16 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel | -1 221 808 | 0 | 14 |
| Laekunud intressid | 95 | 84 | |
| Laekunud dividendid | 82 000 | 25 000 | 13 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | -1 164 975 | -4 556 | |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Makstud dividendid | -866 027 | -636 300 | 20 |
| Makstud ettevõtte tulumaks | -140 575 | -123 250 | 9 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | -1 006 602 | -759 550 | |
| Kokku rahavood | 159 316 | 274 276 | |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 1 319 310 | 1 045 034 | 10 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 159 316 | 274 276 | |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 1 478 626 | 1 319 310 | 10 |

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

| | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital | | | Vähemusosalus | Kokku |
|-----------------------------|---|---------------------------|--------------------------|---------------|-----------|
| | Aktiivkapital nimiväärtuses | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum (kahjum) | | |
| | 31.12.2015 | 127 817 | 12 795 | | |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 898 008 | 43 977 | 941 985 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | -600 000 | -36 300 | -636 300 |
| 31.12.2016 | 127 817 | 12 795 | 1 412 932 | 12 694 | 1 566 238 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 2 525 667 | 62 813 | 2 588 480 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | -800 000 | -66 030 | -866 030 |
| 31.12.2017 | 127 817 | 12 795 | 3 138 599 | 9 477 | 3 288 688 |

Lisainfo seoses omakapitali muutustega on toodud lisades 20 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütarettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid 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 kapitaliosaluse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

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

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

Varade väärtuse langus

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 278 eurot.

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Tulu valitsemistasudest

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

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

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

- 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 müügi väärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.
- iii) fondi edukustasu arvustust 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Leedu ja Luksemburgi tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2017. aastal tulumaksumäär 15%, Luksemburgis kehtis 2017. aastal tulumaksumäär 21%.

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes | | |
| Müük Euroopa Liidu riikidele | | |
| Eesti | 4 371 484 | 2 484 733 |
| Luksemburg | 218 946 | 205 387 |
| Leedu | 1 | 2 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku | 4 590 431 | 2 690 122 |
| Kokku müügitulu | 4 590 431 | 2 690 122 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes | | |
| Valitsemistasud | 2 703 963 | 2 184 876 |
| Kinnisvaraportfellide juhtimine | 227 401 | 286 657 |
| Raamatupidamisteenus | 95 731 | 108 024 |
| Kinnisvarafondide edukustasud | 1 497 682 | 59 165 |
| Vahendustasutulud | 41 153 | 42 715 |
| Muu müügitulu | 24 501 | 8 685 |
| Kokku müügitulu | 4 590 431 | 2 690 122 |

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

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

| | 2017 | 2016 |
|--|-----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused | -662 311 | -483 083 |
| Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | -662 311 | -483 083 |

Seotud osapooltelt on ostetud 2017. aastal müügi eesmärgil soetatud teenuseid kokku 659 111 euro ulatuses (2016: 472 216 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

| | 2017 | 2016 | Lisa nr |
|---|-------------------|-------------------|---------|
| Tööjõukulud | -827 005 | -653 496 | |
| Amortisatsioonikulu | -25 919 | -20 254 | 15,16 |
| Muud tööjõukulud | -52 398 | -42 567 | |
| Sõidukite kulud | -90 171 | -86 223 | |
| Büroo tegevuskulud | -149 485 | -169 795 | |
| Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud | -121 698 | -75 042 | |
| Menetlustasud, aktsiate hooldustasud | -35 808 | -23 410 | |
| Muud üldkulud | -29 640 | -46 290 | |
| Kokku üldhalduskulud | -1 332 124 | -1 117 077 | |

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|--|-----------------|-----------------|
| Palgakulu | -617 849 | -486 686 |
| Sotsiaalmaksud | -209 156 | -166 810 |
| Kokku tööjõukulud | -827 005 | -653 496 |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 17 | 16 |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: | | |
| Töölepingu alusel töötav isik | 14 | 13 |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3 | 3 |

Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 133 024 | 82 464 |
| Saadud dividendid | 82 000 | 25 000 |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum | 51 024 | 57 464 |
| Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt | 133 024 | 82 464 |

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|----------------|
| Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest | 4 002 | -553 |
| Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt | 113 454 | 0 |
| Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus | -50 981 | -51 216 |
| Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt | 66 475 | -51 769 |

Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia väärtus tuleneb saadavatest kinnisvaraportfelli juhtimistasudest, mis juhtkonna hinnangu kohaselt vähenevad seoses Balti Kinnisvaraportfell AS varade müügiga järgmiste aastate jooksul. Balti Kinnisvaraportfell AS on otsustanud portfelli varad müüa 2018. aastaks. Seisuga 31.12.2017 on Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtus EFTEN Capital AS konsolideeritud bilansis null (31.12.2016: 50 981 eurot).

2017. aasta novembris soetas EFTEN Capital AS aktsiate avalikul pakkumisel 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat. EFTEN Capital AS kohustus aktsiad soetama EFTEN Real Estate Fund III AS-It laekunud edukustasu eest summas 1 221 808 eurot. Aktsiate väärtuse aluseks EFTEN Capital AS aruandes seisuga 31.12.2017 on 2017. aasta viimase börsipäeva sulgemishind.

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid | 2017 | | 2016 | |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Maksustatav summa | Tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 866 027 | 140 575 | 636 300 | 123 250 |
| Eesti | 800 000 | 140 575 | 600 000 | 123 250 |
| Muud riigid kui Eesti | 66 027 | 0 | 36 300 | 0 |
| Kokku | 866 027 | 140 575 | 636 300 | 123 250 |

Kontserni tulumaksukulu 2017. aastal kokku moodustas 183 590 eurot (2016: 163 357 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2017. aastal 140 575 eurot (2016: 123 250 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

| | 2017 | 2016 |
|---|------------|------------|
| Kasutusrendikulu | -71 883 | -72 177 |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest | | |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 12 kuu jooksul | -16 128 | -16 008 |
| 1-5 aasta jooksul | -12 187 | -28 758 |

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepingut.

Lisa 10 Raha

(eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Nõudmiseni hoiused | 1 478 626 | 1 319 310 |
| Kokku raha | 1 478 626 | 1 319 310 |

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

| | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu | 10 576 | 10 576 | 0 | 0 |
| Muud nõuded | 11 054 | 11 054 | 0 | 0 |
| Edukustasu nõue* | 562 137 | 0 | 562 137 | 0 |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 583 767 | 21 630 | 562 137 | |
| | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | |
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu | 8 496 | 8 496 | 0 | 0 |
| Muud nõuded | 3 461 | 3 461 | 0 | 0 |
| Ettemaksed | 6 034 | 6 034 | 0 | 0 |
| Edukustasu nõue* | 286 250 | 0 | | 286 250 |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 304 241 | 17 991 | | 286 250 |

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

Seisuga 31.12.2017 on kinnisvarainvesteeringuid müünud ainult üks fond (EFTEN Kinnisvarafond AS) ning müüdud kinnisvarainvesteeringute fondivalitsejale laekumata edukustasu summa on kokku 1 265 902 eurot (31.12.2016: 734 873 eurot). Nimetatud summa on kajastatud tõenäoliselt laekuvas ning diskonteeritud väärtuses 562 137 eurot (31.12.2016: 286 250 eurot). Nõude eeldatud laekumise aeg on 2022. aastal ning kasutatud diskontomäär 14%. Müüdud kinnisvarainvesteeringute edukustasudest hindab juhatus tulevikus laekuvaks 75%.

2017. aastal laekus EFTEN Capital AS-le EFTEN Real Estate Fund III AS-lt edukustasu summas 1 221 799 eurot, mille arvestuse aluseks oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus kuni EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiate noteerimiseni NASDAQ Balti börsil 2017. aasta novembris. EFTEN Capital AS oli kohustatud saadud edukustasu eest soetama EFTEN Real Estate Fund III aktsiaid (vt. lisa 14).

Edukustasu tulu (lisa 2) 2017. aastal moodustab kokku 1 497 682 eurot (2016: 59 165 eurot).

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2016 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 162 eurot (31.12.2016: 2 959 eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon | | | | | |
|--|------------------------------------|------------|---|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) | |
| | | | | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
| 12743775 | EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ | Eesti | kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine | 100 | 100 |
| B139.021 | EC Private Equity Partners S.a.r.l | Luksemburg | fondivalitsemise teenused | 100 | 100 |
| 100009715116 | EFTEN Capital Lietuva UAB | Leedu | varavalitseja | 67 | 67 |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon | | | | |
|---|----------------|-----------------|--|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus | 31.12.2016 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2017 |
| EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ | 126 007 | -83 000 | -9 778 | 33 229 |
| B139.021 | 111 502 | -82 000 | 2 760 | 32 262 |
| EFTEN Capital Lietuva UAB | 25 756 | -133 973 | 127 446 | 19 229 |
| Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 263 265 | -298 973 | 120 428 | 84 720 |

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon | | | | | |
|--|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) | |
| | | | | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
| 40103666063 | EFTEN Capital SIA | Läti | varavalitseja | 50 | 50 |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon | | | | |
|--|------------|------------|--|------------|
| Sidusettevõtja nimetus | 31.12.2016 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2017 |
| EFTEN Capital SIA | 90 596 | -82 000 | 133 024 | 141 620 |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 90 596 | -82 000 | 133 024 | 141 620 |

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

| | | | | Kokku | Lisa nr |
|---|------------------|---------------|---------------|------------------|---------|
| | Aktsiad ja osad | Fondiosakud | Muud | | |
| 31.12.2015 | 0 | 25 529 | 102 197 | 127 726 | |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 0 | -553 | -51 216 | -51 769 | 7 |
| 31.12.2016 | 0 | 24 976 | 50 981 | 75 957 | |
| Kajastatud õiglases väärtuses | 0 | 24 976 | 50 981 | 75 957 | |
| | | | | Kokku | Lisa nr |
| | Aktsiad ja osad | Fondiosakud | Muud | | |
| 31.12.2016 | 0 | 24 976 | 50 981 | 75 957 | |
| Soetamine | 1 221 808 | 0 | 0 | 1 221 808 | |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 113 454 | 4 009 | -50 981 | 66 482 | 7 |
| 31.12.2017 | 1 335 262 | 28 985 | 0 | 1 364 247 | |

2017. aastal soetas EFTEN Capital AS 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, makstes aktsiate eest kokku 1 221 808 eurot (vt ka lisa 11).

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

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

tuleneb eelisaktia omamisest.

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia puhul leitakse õiglane väärtus EFTEN Capital grupile kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2016 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglane väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 14%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2017 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglaseks väärtuseks seoses eeldatava portfelli müügiga null eurot (31.12.2016: 50 981) eurot (vt. ka lisa 7).

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvalle tütarettevõttele kuulub 31 osa fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglane väärtus seisuga 31.12.2017 on 28 985 eurot (31.12.2016: 24 976 eurot).

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

| | | Kokku |
|---------------------|-----------------------------|---------------|
| | Muud materiaalsed põhivarad | |
| 31.12.2016 | | |
| Soetusmaksumus | 106 600 | 106 600 |
| Akumuleeritud kulum | -81 346 | -81 346 |
| Jääkmaksumus | 25 254 | 25 254 |
| | | |
| Ostud ja parendused | 15 510 | 15 510 |
| Amortisatsioonikulu | -11 883 | -11 883 |
| | | |
| 31.12.2017 | | |
| Soetusmaksumus | 118 499 | 118 499 |
| Akumuleeritud kulum | -89 618 | -89 618 |
| Jääkmaksumus | 28 881 | 28 881 |

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

| | 2017 |
|-----------------------------|------------|
| Muud materiaalsed põhivarad | 101 |
| Kokku | 101 |

Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu on näidatud Kontserni üldhalduskulude koosseisus lisa 4.

Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

| | Kokku | |
|---------------------|----------------|---------------|
| | Arvutitarkvara | |
| 31.12.2016 | | |
| Soetusmaksumus | 89 960 | 89 960 |
| Akumuleeritud kulum | -55 099 | -55 099 |
| Jääkmaksumus | 34 861 | 34 861 |
| | | |
| Ostud ja parendused | 9 801 | 9 801 |
| Amortisatsioonikulu | -14 084 | -14 084 |
| | | |
| 31.12.2017 | | |
| Soetusmaksumus | 99 761 | 99 761 |
| Akumuleeritud kulum | -69 183 | -69 183 |
| Jääkmaksumus | 30 578 | 30 578 |

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

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

| | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele | 91 502 | 91 502 |
| Võlad töövõtjatele | 73 572 | 73 572 |
| Maksuvõlad | 138 050 | 138 050 |
| Muud võlad | 35 907 | 35 907 |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 339 031 | 339 031 |
| | | |
| | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele | 74 625 | 74 625 |
| Võlad töövõtjatele | 51 619 | 51 619 |
| Maksuvõlad | 123 029 | 123 029 |
| Muud võlad | 33 713 | 33 713 |
| Saadud ettemaksed | 995 | 995 |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 283 981 | 283 981 |

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2017 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 62 043 eurot (31.12.2016: 57 610 eurot). Vt. lisa 22.

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------|----------------|
| | Maksuvõlg | Maksuvõlg |
| Ettevõtte tulumaks | 53 583 | 53 693 |
| Käibemaks | 5 838 | 5 915 |
| Üksikisiku tulumaks | 21 270 | 16 009 |
| Sotsiaalmaks | 36 525 | 28 739 |
| Kohustuslik kogumispension | 2 157 | 1 641 |
| Töötuskindlustusmaksed | 2 139 | 1 595 |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 16 538 | 15 437 |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 138 050 | 123 029 |

Vt. ka lisa 17.

Lisa 19 Võlad töövõtjatele (eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis | 35 239 | 29 806 |
| Puhkusetasude kohustis | 38 333 | 21 813 |
| Kokku võlad töövõtjatele | 73 572 | 51 619 |

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised | | |
| Võimalikud dividendid | 2 510 879 | 1 130 346 |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 627 720 | 282 587 |
| Kokku tingimuslikud kohustised | 3 138 599 | 1 412 933 |

EFTEN Capital AS kuulutas 2017. aastal välja dividende summas 800 000 eurot (2016: 600 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 140 575 eurot (2016: 123 250 eurot).

Kontserni tütaretevõtte EFTEN Capital Lithuania UAB maksis 2017. aastal mittekontrollivale osanikule dividende summas 66 030 (2016: 36 300) eurot.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 21 Aktsiakapital

(eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital | 127 817 | 127 817 |
| Aktsiate arv (tk) | 127 817 | 127 817 |
| Aktsiate nimiväärtus | 1 | 1 |

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | Nõuded | Kohustised | Nõuded | Kohustised |
| Sidusettevõtjad | 0 | 53 109 | 0 | 48 676 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 566 233 | 8 934 | 289 213 | 8 934 |

Ostud ja müügid

| | 2017 | | 2016 | |
|--|---------|-----------|---------|-----------|
| | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Sidusettevõtjad | 659 111 | 0 | 472 216 | 0 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 95 137 | 2 660 694 | 67 600 | 2 222 849 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|
| Arvestatud tasu | 142 533 | 112 091 |

Kontserni võlgade kohta on toodud informatsioon aruande lisas 17.

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis 2017. ja 2016. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisad 3, 4 ja 6). Kontsern müüs 2017. ja 2016. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja

juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis on seisuga 31.12.2017 kajastatud edukustasunõue EFTEN Kinnisvarafond AS vastu summas 562 137 eurot (31.12.2016: 286 254 eurot). Kontserni müügituludes on 2017. aastal kajastatud edukustasutulu summas 1 497 682 eurot (2016: 59 165 eurot). Vaata edukustasunõuete ja -tulude kohta lisainformatsiooni lisast 2 ja 11.

EFTEN Capital AS-i juhatuse ja töötajate töötasustamise põhimõtted on kooskõlas investeerimisfondide seaduse ning sise-eeskirjadega. Juhatus liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatus liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeringute tegemisel. EFTEN Capital AS-i juhatus on kaheliikmeline, muudatusi 2017. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatus liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega olid 142 533 eurot. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Müügitulu | 3 982 699 | 2 038 845 |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | -917 184 | -650 740 |
| Brutokasum (-kahjum) | 3 065 515 | 1 388 105 |
| Turustuskulud | 0 | -10 000 |
| Üldhalduskulud | -867 107 | -693 551 |
| Muud ärikulud | -9 924 | -5 399 |
| Kokku ärikasum (-kahjum) | 2 188 484 | 679 155 |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt | 210 429 | 224 572 |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt | 133 024 | 82 464 |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt | 113 454 | 0 |
| Intressitulud | 95 | 75 |
| Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist | 2 645 486 | 986 266 |
| Tulumaks | -119 825 | -88 250 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 2 525 661 | 898 016 |

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|------------------|
| Varad | | |
| Käibevarad | | |
| Raha | 1 304 550 | 1 011 132 |
| Nõuded ja ettemaksud | 11 498 | 9 835 |
| Kokku käibevarad | 1 316 048 | 1 020 967 |
| Põhivarad | | |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 226 340 | 353 861 |
| Finantsinvesteeringud | 1 335 262 | 0 |
| Nõuded ja ettemaksud | 562 137 | 286 254 |
| Materiaalsed põhivarad | 23 797 | 24 176 |
| Immateriaalsed põhivarad | 23 156 | 28 080 |
| Kokku põhivarad | 2 170 692 | 692 371 |
| Kokku varad | 3 486 740 | 1 713 338 |
| Kohustised ja omakapital | | |
| Kohustised | | |
| Lühiajalised kohustised | | |
| Võlad ja ettemaksud | 207 553 | 159 794 |
| Kokku lühiajalised kohustised | 207 553 | 159 794 |
| Kokku kohustised | 207 553 | 159 794 |
| Omakapital | | |
| Aktsiakapital nimiväärtuses | 127 817 | 127 817 |
| Kohustuslik reservkapital | 12 795 | 12 795 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 612 914 | 514 916 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 2 525 661 | 898 016 |
| Kokku omakapital | 3 279 187 | 1 553 544 |
| Kokku kohustised ja omakapital | 3 486 740 | 1 713 338 |

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest | | |
| Ärikasum (kahjum) | 2 188 484 | 679 155 |
| Korrigeerimised | | |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | 21 430 | 19 582 |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist | 101 | 0 |
| Kokku korrigeerimised | 21 531 | 19 582 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -277 665 | -50 824 |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 47 760 | -8 778 |
| Kokku rahavood äritegevusest | 1 980 110 | 639 135 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -16 127 | -21 109 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel | -1 221 808 | 0 |
| Laekunud intressid | 95 | 75 |
| Laekunud dividendid | 470 973 | 238 700 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | -766 867 | 217 666 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | |
| Makstud dividendid | -800 000 | -600 000 |
| Makstud ettevõtte tulumaks | -119 825 | -88 250 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | -919 825 | -688 250 |
| Kokku rahavood | 293 418 | 168 551 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 1 011 132 | 842 581 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 293 418 | 168 551 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 1 304 550 | 1 011 132 |

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

| | | | | Kokku |
|--|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
| | Aksiakapital nimiväärtuses | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum (kahjum) | |
| 31.12.2015 | 127 817 | 12 795 | 1 114 924 | 1 255 536 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 898 016 | 898 016 |
| Väljakuulutatud dividendid | | | -600 000 | -600 000 |
| 31.12.2016 | 127 817 | 12 795 | 1 412 940 | 1 553 552 |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus | 0 | 0 | -263 265 | -263 265 |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0 | 0 | 263 257 | 263 257 |
| Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016 | 127 817 | 12 795 | 1 412 932 | 1 553 544 |
| Arvestuspõhimõtete muutuste mõju | 0 | 0 | -263 265 | -263 265 |
| Vigade parandamise mõju | 0 | 0 | 263 257 | 263 257 |
| Korrigeeritud saldo 31.12.2016 | 127 817 | 12 795 | 1 412 932 | 1 553 544 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 2 525 643 | 2 525 643 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | -800 000 | -800 000 |
| 31.12.2017 | 127 817 | 12 795 | 3 138 575 | 3 279 187 |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus | 0 | 0 | -226 340 | -226 340 |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0 | 0 | 226 355 | 226 355 |
| Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017 | 127 817 | 12 795 | 3 138 590 | 3 279 202 |