

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	12
Lisa 3 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Tööjõukulud	13
Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 8 Tulumaks	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Raha	15
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 21 Aktsiakapital	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 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 97 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" logistikakeskuse 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 periood 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
Müüdüd 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	15,16
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-276 902	-54 557	11
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
	Aktiikapital 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) 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütarettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (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 paigutusid 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 õiglane 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Rendid

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on 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 müügiväärtus kõrgem kui soetusväärtus ning kapitaliseeritud parenduste summa.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.
- iii) fondi edukustasu arvestust peetakse nii objekti- kui ka portfelli põhiselt ning „hurdle rate“ (nõutud investeeritud omakapitali tootluse määr) on 10% aastas.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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 19% (2016: 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	5
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	Lisa nr
Palgakulu	-617 849	-486 686	
Sotsiaalmaksud	-209 156	-166 810	
Kokku tööjõukulud	-827 005	-653 496	4
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	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	4 002	-553	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	113 454	0	14
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus	-50 981	-51 216	14
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-ilt 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	0

	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	0	286 250
Kokku nõuded ja ettemaksed	304 241	17 991	0	286 250

* EFTEN Capital AS ja tema poolt valitsetavate kinnisvarafondide vahel sõlmitud valitsemislepingute kohaselt on EFTEN Capital AS-i õigus saada edukustasu 20% kinnisvarafondidele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügi - ja soetusväärtuse vahelt. Edukustasu on õigus saada juhul, kui fondide poolt müüdava objekti investeeritud omakapitali tootlus (hurdle rate) on kahe fondi puhul vähemalt 10% ning ühe fondi puhul vähemalt 7%. Alates EFTEN Real Estate Fund III AS noteerimisest börsil arvestatakse antud fondi puhul edukustasu kahe viimase aasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishindade vahelt.

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

2017. aastal laekus EFTEN Capital AS-le EFTEN Real Estate Fund III AS-ilt 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 31.12.2017 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
EC Private Equity Partners S.a.r.l.	111 502	-172 000	92 760	32 262
EFTEN Capital Lietuva UAB	25 756	-133 973	127 446	19 229
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	263 265	-388 973	210 428	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 õiglasest 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 kasul. 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 eelisaktsia omanisest.

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsia puhul leitakse õiglase väärtus EFTEN Capital grupile kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2016 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud tulusid ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 14%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2017 hinnati Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsia 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 õiglase 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 müügihinna

	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	Lisa nr
Võlad tarnijatele	91 502	91 502	
Võlad töövõtjatele	73 572	73 572	19
Maksuvõlad	138 050	138 050	18
Muud võlad	35 907	35 907	
Kokku võlad ja ettemaksed	339 031	339 031	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	74 625	74 625	
Võlad töövõtjatele	51 619	51 619	19
Maksuvõlad	123 029	123 029	18
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	Lisa nr
Töötasude kohustis	35 239	29 806	
Puhkusetasude kohustis	38 333	21 813	
Kokku võlad töövõtjatele	73 572	51 619	17

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 tütarettevõtte 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	3 882 493	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 lisa 17.

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- 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;
- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2017. ja 2016. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisa 3, 4 ja 9). 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. Juhatuse liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel. EFTEN Capital AS-i juhatus on kaheliikmeline, muudatusi 2017. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatuse 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
Müüdnud 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	1 114 916	1 255 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	898 016	898 016
Väljakuulutatud dividendid			-600 000	-600 000
31.12.2016	127 817	12 795	1 412 932	1 553 544
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	1 412 924	1 553 536
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	226 364	226 364
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	127 817	12 795	3 138 599	3 279 211

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2018

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE TALTS	Juhatuse liige	23.02.2018

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EITEN Capital AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EITEN Capital AS-i ja selle tütarettevõtte (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	612 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 525 667
Kokku	3 138 599
Jaotamine	
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 938 599
Kokku	3 138 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	3851647	96.71%	Jah

Sidevahendid

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