

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

Address: 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 Kasutusrent	14
Lisa 9 Tulumaks	14
Lisa 10 Raha	15
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 14 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 15 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 16 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 17 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	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 bilanss	21
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	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 2019. aastal konsolideeritud müügitulu 4 619 tuhat eurot (2018: 4 423 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 1 915 tuhat eurot (2018: 1 923 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS-i oli seisuga 31.12.2019 (2018: sama) neli tütarettevõtet ning üks sidusettevõte:

- tütarettevõte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõte EC Private Equity Partners S.a.r.l (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõte EFTEN Capital Lietuva UAB (EFTEN Capital AS osalus 67%)
- tütarettevõte EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõte EFTEN Capital SIA (EFTEN Capital AS osalus 50%)

Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital nelja fondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond AS** (asutatud 2008). Fond keskendus Balti majanduslanguse perioodil väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Seisuga 31.12.2019 on fondi varade maht 208 miljonit eurot.
- **EFTEN Kinnisvarafond II AS** (asutatud 2015). Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades. Seisuga 31.12.2019 oli fondi konsolideeritud varade maht 263 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. 2019. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 133 miljonit eurot.
- **Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4** (asutatud 2018). Uus *core and core plus* investeerimisstrateegiaga Fond on asutatud seoses EFTEN Kinnisvarafond II AS'i investeerimistegevuse lõppemisega. Fondivalitseja on seisuga 31.12.2019 Fondi kaasanud 147,7 miljoni euro ulatuses omakapitali, mis investeeritakse 5-aastase investeerimisperioodi jooksul Balti ärikinnisvarasse. Fondi poolt valitsetavate kinnisvarainvesteeringute maht seisuga 31.12.2019 oli 98,5 miljonit eurot.

EFTEN Capital AS 2020. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine. Samuti viib EFTEN Capital AS 2020. aasta kevadel fondide üldkoosolekute heakskiidu korral läbi EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS ühendamise.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 21 (31.12.2018: 19) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 1 072 tuhat (2018: 889 tuhat) eurot, mis on 21% rohkem kui 2018. aastal. EFTEN Capital AS juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 151 tuhat (2018: 145 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 618 822	4 422 789	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-818 087	-1 028 293	3
Brutokasum (-kahjum)	3 800 735	3 394 496	
Turustuskulud	-12 847	-7 083	
Üldhalduskulud	-1 769 769	-1 538 083	4
Muud ärikulud	-13 216	-7 572	
Ärikasum (kahjum)	2 004 903	1 841 758	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	125 351	263 378	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	228 841	136 452	7
Intressitulud	122	115	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 359 217	2 241 703	
Tulumaks	-444 708	-318 732	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 914 509	1 922 971	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 765 350	1 853 341	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	149 159	69 630	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 566 219	2 371 875	10
Nõuded ja ettemaksed	563 117	87 974	11
Kokku käibevarad	2 129 336	2 459 849	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	179 448	264 801	13,14
Finantsinvesteeringud	1 587 284	1 441 351	15
Materiaalsed põhivarad	146 106	40 504	16
Immateriaalsed põhivarad	36 259	25 800	17
Kokku põhivarad	1 949 097	1 772 456	
Kokku varad	4 078 433	4 232 305	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	365 973	288 984	18
Kokku lühiajalised kohustised	365 973	288 984	
Kokku kohustised	365 973	288 984	
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)	1 791 940	1 938 599	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 765 350	1 853 341	20
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 697 902	3 932 552	
Vähemusosalus	14 558	10 769	
Kokku omakapital	3 712 460	3 943 321	
Kokku kohustised ja omakapital	4 078 433	4 232 305	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 004 903	1 841 758	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28 876	26 741	4
Kokku korrigeerimised	28 876	26 741	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-434 841	495 793	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-39 683	-159 820	
Kokku rahavood äritegevusest	1 559 255	2 204 472	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-144 898	-33 583	16,17
Laekunud intressid	122	115	
Laekunud dividendid	293 611	199 541	14,15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	148 835	166 073	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-2 145 406	-1 268 338	
Makstud ettevõtte tulumaks	-368 340	-208 958	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 513 746	-1 477 296	
Kokku rahavood	-805 656	893 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 371 875	1 478 626	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-805 656	893 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 566 219	2 371 875	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	31.12.2017	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 853 341	69 630	1 922 971
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 200 000	-68 338	-1 268 338
31.12.2018	127 817	12 795	3 791 940	10 769	3 943 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 765 350	149 159	1 914 509
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-145 370	-2 145 370
31.12.2019	127 817	12 795	3 557 290	14 558	3 712 460

Lisainfo seoses omakapitali muutustega on toodud lisades 20 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2019. 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, EC Private Equity Partners S.a.r.l ning EFTEN Neljas GP OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 13.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Konsolideeritud aastaaruande lises esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lises 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 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 õiglasel väärtusel, 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 laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu 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 kasuliku 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.

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.

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 õiglasest väärtusest, 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 müügiäärtus kõrgem kui soetusväärtus ning kapitaliseeritud parenduste summa.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiäärtus 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 2019. aastal tulumaksumäär 15% (2018: sama) ning Luksemburgi tütarettevõttele kehtis 2019. aastal tulumaksumäär 27% (2018: sama).

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 346 576	4 147 242
Luksemburg	155 092	193 626
Leedu	117 154	81 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 618 822	4 422 789
Kokku müügitulu	4 618 822	4 422 789
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	3 649 192	3 083 895
Kinnisvaraportfellide juhtimine	190 671	198 529
Raamatupidamisteenus	252 909	162 056
Kinnisvarafondide edukustasud	478 997	793 930
Vahendustasutulud	40 756	45 594
Muu müügitulu	6 297	138 785
Kokku müügitulu	4 618 822	4 422 789

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-818 087	-1 028 293
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-818 087	-1 028 293

Seotud osapooltelt on ostetud 2019. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 744 321 euro ulatuses (2018: 908 173 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tööjõukulud	-1 072 420	-888 963	5
Amortisatsioonikulud	-28 876	-26 741	16,17
Muud tööjõukulud	-93 598	-102 504	
Sõidukite kulud	-81 755	-86 510	
Büroo tegevuskulud	-218 577	-166 067	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-158 008	-147 921	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-41 515	-36 835	
Muud üldkulud	-75 020	-82 542	
Kokku üldhalduskulud	-1 769 769	-1 538 083	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	-845 540	-660 900	
Sotsiaalmaksud	-226 880	-228 063	
Kokku tööjõukulud	-1 072 420	-888 963	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	19	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	18	16	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3	

Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	125 351	263 378	
Saadud dividendid	210 703	140 197	14
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	-85 352	123 181	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	125 351	263 378	

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-2 429	-1 440	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	148 362	78 548	
Dividenditulud	82 908	59 344	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	228 841	136 452	15

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	-85 135	-87 230
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	-10 845	-25 619

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepingut.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisis 22.

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 145 406	368 340	1 268 338	208 958
Eesti	2 000 000	368 340	1 200 000	208 958
Muud riigid kui Eesti	145 406	0	68 338	0
Kokku	2 145 406	368 340	1 268 338	208 958

Kontserni tulumaksukulu 2019. aastal kokku moodustas 444 708 eurot (2018: 318 732 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2019. aastal 368 340 eurot (2018: 208 958 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Nõudmiseni hoiused	1 566 219	2 371 875
Kokku raha	1 566 219	2 371 875

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	522 784	522 784	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 046	29 046	12
Muud nõuded	458	458	
Ettemaksed	10 829	10 829	
Kokku nõuded ja ettemaksed	563 117	563 117	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	73 183	73 183	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 395	4 395	12
Ettemaksed	10 396	10 396	
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 974	87 974	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2019 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 480 074 eurot (31.12.2018: 49 870 eurot), s.h moodustas detsembri lõpu seisuga arvestatud, kuid bilansipäeval laekumata EFTEN Real Estate Fund III AS edukustasunõue 478 997 eurot.

Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	28 932	43 996	1 110	21 518
Käibemaks	12	7 453	3 285	4 261
Üksikisiku tulumaks	0	25 346	0	21 447
Sotsiaalmaks	0	44 745	0	38 229
Kohustuslik kogumispension	0	2 515	0	2 130
Töötuskindlustusmaksed	0	2 796	0	2 346
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	100		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 046	126 851	4 395	89 931

Maksude ettemaksed on esitatud lühiajaliste nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisa 11) ning maksukohustused võlad ja ettemaksed koosseisus (lisa 18).

Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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
14568164	EFTEN Neljas GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	55 304	0	18 363	73 667
EC Private Equity Partners S.a.r.l	31 388	0	53 656	85 044
EFTEN Capital Lietuva UAB	21 793	-295 219	302 735	29 309
EFTEN Neljas GP OÜ	2 197	0	-46	2 151
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	110 682	-295 219	374 708	190 171

Lisa 14 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
EFTEN Capital SIA	264 801	-210 703	125 350	179 448
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	264 801	-210 703	125 350	179 448

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisis 6.

Lisa 15 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	1 335 262	28 985	1 364 247
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	78 544	-1 440	77 104
31.12.2018	1 413 806	27 545	1 441 351
Kajastatud õiglases väärtuses	1 413 806	27 545	1 441 351
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2018	1 413 806	27 545	1 441 351
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	148 363	-2 430	145 933
31.12.2019	1 562 169	25 115	1 587 284
Kajastatud õiglases väärtuses	1 562 169	25 115	1 587 284

EFTEN Capital AS-le kuulub 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, mille õiglase väärtus seisuga 31.12.2019 on 1 562 169 eurot (31.12.2018: 1 413 806 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis EFTEN Capital AS-le 2019. aastal dividende summas 82 908 eurot (2018: 59 345 eurot).

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvalle tütarettevõttele kuulub 31 osa (2018: sama) fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglase väärtus seisuga 31.12.2019 on 25 115 eurot (31.12.2018: 27 545 eurot).

Lisa 16 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	138 372	138 372
Akumuleeritud kulum	-97 868	-97 868
Jääkmaksumus	40 504	40 504
Ostud ja parendused	122 511	122 511
Muud ostud ja parendused		122 511
Amortisatsioonikulu	-16 909	-16 909
31.12.2019		
Soetusmaksumus	260 032	260 032
Akumuleeritud kulum	-113 926	-113 926
Jääkmaksumus	146 106	146 106

Vt. ka lisa 4

Lisa 17 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	109 659	109 659
Akumuleeritud kulum	-83 859	-83 859
Jääkmaksumus	25 800	25 800
Ostud ja parendused	23 236	23 236
Amortisatsioonikulu	-12 777	-12 777
31.12.2019		
Soetusmaksumus	132 895	132 895
Akumuleeritud kulum	-96 636	-96 636
Jääkmaksumus	36 259	36 259

Vt. ka lisa 4.

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	102 608	102 608	
Võlad töövõtjatele	84 419	84 419	19
Maksuvõlad	126 851	126 851	12
Muud võlad	36 095	36 095	
Saadud ettemaksed	16 000	16 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	365 973	365 973	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	88 706	88 706	
Võlad töövõtjatele	71 297	71 297	19
Maksuvõlad	89 931	89 931	12
Muud võlad	39 050	39 050	
Kokku võlad ja ettemaksed	288 984	288 984	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2019 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 4 554 eurot (31.12.2018: 71 289 eurot). Saadud ettemaks seisuga 31.12.2019 koosneb valitsetava fondi poolt tehtud valitsemistasu ettemaksust summas 16 000 eurot. Vt. ka lisa 22.

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	39 354	37 613	
Puhkusetasude kohustis	45 065	33 684	
Kokku võlad töövõtjatele	84 419	71 297	18

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 845 832	3 033 574
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	711 458	758 394
Kokku tingimuslikud kohustised	3 557 290	3 791 968

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)

	31.12.2019	31.12.2018
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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	0	62 835
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480 074	20 554	49 870	8 454

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	744 321	0	908 173	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 485	4 298 570	74 367	3 912 724

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	150 530	144 880

Kontserni võlgade kohta seotud osapoolte ees on toodud informatsioon aruande lisa 18.

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;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4;

- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2019. ja 2018. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisad 3, 4 ja 8). Kontsern müüs 2019. ja 2018. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis oli seisuga 31.12.2019 kajastatud edukustasunõue EFTEN Real Estate Fund III AS vastu summas 478 997 eurot (31.12.2018: 46 276 eurot). Kontserni müügituludes on 2019. aastal kajastatud edukustasutulu summas 478 997 eurot (2018: 793 930 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 2019. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega olid 150 530 eurot. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 370 874	2 261 559
Nõuded ja ettemaksed	486 863	56 305
Kokku käibevarad	1 857 737	2 317 864
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	369 619	375 481
Finantsinvesteeringud	1 562 169	1 413 806
Materiaalsed põhivarad	130 430	23 555
Immateriaalsed põhivarad	32 450	17 122
Kokku põhivarad	2 094 668	1 829 964
Kokku varad	3 952 405	4 147 828
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	254 419	215 274
Kokku lühiajalised kohustised	254 419	215 274
Kokku kohustised	254 419	215 274
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 791 942	1 938 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 765 432	1 853 367
Kokku omakapital	3 697 986	3 932 554
Kokku kohustised ja omakapital	3 952 405	4 147 828

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	3 973 097	3 701 789
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 447 829	-1 315 295
Brutokasum (-kahjum)	2 525 268	2 386 494
Turustuskulud	-7 847	-783
Üldhalduskulud	-1 102 702	-962 159
Muud ärikulud	-12 388	-4 810
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 402 331	1 418 742
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	374 708	242 209
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	125 351	263 378
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	231 271	137 890
Intressitulud	111	106
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 133 772	2 062 325
Tulumaks	-368 340	-208 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 765 432	1 853 367

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 402 331	1 418 742
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 812	20 103
Kokku korrigeerimised	17 812	20 103
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-414 554	517 353
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	23 141	7 701
Kokku rahavood äritegevusest	1 028 730	1 963 899
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-140 016	-13 826
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Laekunud intressid	111	106
Laekunud dividendid	588 830	418 288
Kokku rahavood investeerimistegevusest	448 925	402 068
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-2 000 000	-1 200 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-368 340	-208 958
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 368 340	-1 408 958
Kokku rahavood	-890 685	957 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 261 559	1 304 550
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-890 685	957 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 370 874	2 261 559

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	127 817	12 795	3 138 575	3 279 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 853 367	1 853 367
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 200 000	-1 200 000
31.12.2018	127 817	12 795	3 791 942	3 932 554
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	375 481	375 481
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-375 483	-375 483
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	127 817	12 795	3 791 940	3 932 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 765 432	1 765 432
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2019	127 817	12 795	3 557 374	3 697 986
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	369 619	369 619
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-369 703	-369 703
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	127 817	12 795	3 557 290	3 697 902

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	21.02.2020

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Capital AS aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ETTEN Capital AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperite Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsealiste arvestuseksperite eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortevõuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikalaadset kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortevõuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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 teatud 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.

Vandeauditori 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 arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste 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

Vandeauditor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 791 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 765 350
Kokku	3 557 290
Jaotamine	
Dividendideks	1 550 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 007 291
Kokku	3 557 291

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	3973097	100.00%	Jah

Sidevahendid

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