

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**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 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 kasumiaruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditiitori aruanne	26

## Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2018. aastal konsolideeritud müügitulu 4 423 tuhat eurot (2017: 4 590 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 1 923 tuhat eurot (2017: 2 588 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS-l oli seisuga 31.12.2018 neli tütarettevõtet ning üks sidusettevõte:

- tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EC Private Equity Partners S.a.r.l (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN Capital Lithuania UAB (EFTEN Capital AS osalus 67%)
- tütarettevõtte EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõtte 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. Fondi varade maht ületab 215 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 31.12.2018 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. 2018. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 109 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 kaasas uude Fondi esimeses ringis 95 miljoni euro ulatuses omakapitali, mis investeeritakse 5-aastase investeerimisperioodi jooksul Balti ärikinnisvarasse. Fond viis 2018. aasta detsembri alguses lõpuni kahe investeerimisobjekti omandamise – moodne bürookompleks Tallinnas, Kadrioru Ärikeskus, ning RYO kaubanduskeskuse Panevežyses.

EFTEN Capital AS 2019. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 19 (31.12.2017: 17) töötajat. Töötasud arvestati koos maksudega kokku 889 tuhat (2017: 827 tuhat) eurot, mis on 7% rohkem kui 2017. aastal. EFTEN Capital AS juhatus oli kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 145 tuhat (2017: 143 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasud ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 422 789	4 590 431	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 028 293	-662 311	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>3 394 496</b>	<b>3 928 120</b>	
Turustuskulud	-7 083	-13 600	
Üldhalduskulud	-1 538 083	-1 332 124	4
Muud ärikulud	-7 572	-9 927	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 841 758</b>	<b>2 572 469</b>	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	263 378	133 024	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	136 452	66 475	7
Intressitulud	115	102	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>2 241 703</b>	<b>2 772 070</b>	
Tulumaks	-318 732	-183 590	8
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 922 971</b>	<b>2 588 480</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 853 341	2 525 667	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	69 630	62 813	

## Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 371 875	1 478 626	10
Nõuded ja ettemaksud	87 974	21 630	11
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 459 849</b>	<b>1 500 256</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	264 801	141 620	13,14
Finantsinvesteeringud	1 441 351	1 364 247	15
Nõuded ja ettemaksud	0	562 137	11
Materiaalsed põhivarad	40 504	28 881	16
Immateriaalsed põhivarad	25 800	30 578	17
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 772 456</b>	<b>2 127 463</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 232 305</b>	<b>3 627 719</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	288 984	339 031	18
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>288 984</b>	<b>339 031</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>288 984</b>	<b>339 031</b>	
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)	1 938 599	612 932	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 853 341	2 525 667	20
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>3 932 552</b>	<b>3 279 211</b>	
Vähemusosalus	10 769	9 477	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 943 321</b>	<b>3 288 688</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>4 232 305</b>	<b>3 627 719</b>	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 841 758	2 572 469	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	26 741	25 919	4
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>26 741</b>	<b>25 919</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	495 793	-276 902	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-159 820	9 407	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>2 204 472</b>	<b>2 330 893</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33 583	-25 262	16,17
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 221 808	
Laekunud intressid	115	95	
Laekunud dividendid	199 541	82 000	14,15
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>166 073</b>	<b>-1 164 975</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-1 268 338	-866 027	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-208 958	-140 575	8
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 477 296</b>	<b>-1 006 602</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>893 249</b>	<b>159 316</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 478 626	1 319 310	10
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>893 249</b>	<b>159 316</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 371 875	1 478 626	10

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	<b>31.12.2016</b>	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 525 667	62 813	2 588 480
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-800 000	-66 030	-866 030
<b>31.12.2017</b>	127 817	12 795	3 138 599	9 477	3 288 688
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
<b>31.12.2018</b>	127 817	12 795	3 791 940	10 769	3 943 321

Lisainfo seoses omakapitali muutustega on toodud lisades 20 ja 21.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2018. 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 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 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 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 vähendamisenä.

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 õiglases 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 2018. aastal tulumaksumäär 15% ning Luksemburgi tütarettevõttele kehtis 2018. aastal tulumaksumäär 27% (2017: 26%).

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

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 229 163	4 371 484
Luksemburg	193 626	218 946
Leedu	0	1
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>4 422 789</b>	<b>4 590 431</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 422 789</b>	<b>4 590 431</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	3 083 895	2 703 963
Kinnisvaraportfellide juhtimine	198 529	227 401
Raamatupidamisteenus	162 056	95 731
Kinnisvarafondide edukustasud	793 930	1 497 682
Vahendustasutulud	45 594	41 153
Muu müügitulu	138 785	24 501
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 422 789</b>	<b>4 590 431</b>

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Tulude kohta on toodud lisainformatsiooni ka lisas 11.

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

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 028 293	-662 311
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-1 028 293</b>	<b>-662 311</b>

Seotud osapooltelt on ostetud 2018. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 908 173 euro ulatuses (2017: 659 111 euro ulatuses).

Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	-888 963	-827 005	
Amortisatsioonikulu	-26 741	-25 919	16,17
Muud tööjõukulud	-102 504	-52 398	
Sõidukite kulud	-86 510	-90 171	
Büroo tegevuskulud	-166 067	-149 485	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-147 921	-121 698	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-36 835	-35 808	
Muud üldkulud	-82 542	-29 640	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-1 538 083</b>	<b>-1 332 124</b>	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-660 900	-617 849
Sotsiaalmaksud	-228 063	-209 156
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-888 963</b>	<b>-827 005</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	17
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	14
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

## Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
<b>Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b>	<b>263 378</b>	<b>133 024</b>	
Saadud dividendid	140 197	82 000	14
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	123 181	51 024	
<b>Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt</b>	<b>263 378</b>	<b>133 024</b>	

## Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-1 440	4 002	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	137 892	113 454	
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtuse muutus	0	-50 981	
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>136 452</b>	<b>66 475</b>	15

## Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 268 338	208 958	866 027	140 575
Eesti	1 200 000	208 958	800 000	140 575
Muud riigid kui Eesti	68 338	0	66 027	0
<b>Kokku</b>	<b>1 268 338</b>	<b>208 958</b>	<b>866 027</b>	<b>140 575</b>

Kontserni tulumaksukulu 2018. aastal kokku moodustas 318 732 eurot (2017: 183 590 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2018. aastal 208 958 eurot (2017: 140 575 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

## Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	-87 230	-71 883
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
12 kuu jooksul	-25 619	-16 128
1-5 aasta jooksul	0	-12 187

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepingut.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 22.

## Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Nõudmiseni hoiused	2 371 875	1 478 626
<b>Kokku raha</b>	<b>2 371 875</b>	<b>1 478 626</b>

## Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	73 183	73 183	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 395	4 395	0	0	12
Ettemaksed	10 396	10 396	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>87 974</b>	<b>87 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>583 767</b>	<b>21 630</b>	<b>562 137</b>	<b>0</b>	

\* 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 oli kinnisvarainvesteeringuid müünud ainult üks fond (EFTEN Kinnisvarafond AS) ning müüdüd kinnisvarainvesteeringute fondivalitsejale laekumata edukustasu summa on kokku 1 265 902 euro. Nimetatud summa oli EFTEN Capital AS aruandes kajastatud tõenäoliselt laekuvast ning diskonteeritud väärtuses 562 137 eurot. Vastavalt EFTEN Kinnisvarafondi üldkoosoleku otsusele 2018. aastal maksti EFTEN Capital AS-le välja kogu siiani müüdüd kinnisvarainvesteeringutelt.

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 15).

Edukustasu tulu (lisa 2) 2018. aastal moodustab kokku 793 930 eurot (2017: 1 497 682 eurot).

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2018 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 49 870 eurot (31.12.2017: 2 162 eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

## Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 110	21 518	53 583
Käibemaks	3 285	4 261	5 838
Üksikisiku tulumaks	0	21 447	21 270
Sotsiaalmaks	0	38 229	36 525
Kohustuslik kogumispension	0	2 130	2 157
Töötuskindlustusmaksed	0	2 346	2 139
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	16 538
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>4 395</b>	<b>89 931</b>	<b>138 050</b>

Maksude ettemaksed on esitatud lühiajaliste nõuete koosseisus (lisa 11) ning maksukohustused kohustuste koosseisus (lisa 18).

## Lisa 13 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
B139.021	EC Private Equity Partners S.a.r.l	Luksemburg	fondivalitsemiste teenused	100	100
100009715116	EFTEN Capital Lietuva UAB	Leedu	varavalitseja	67	67
14568164	EFTEN Neljas GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	33 229	0	0	22 075	55 304
EC Private Equity Partners S.a.r.l	32 262	0	-80 000	79 126	31 388
EFTEN Capital Lietuva UAB	19 229	0	-138 747	141 311	21 793
EFTEN Neljas GP OÜ	0	2 500	0	-303	2 197
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>84 720</b>	<b>2 500</b>	<b>-218 747</b>	<b>242 209</b>	<b>110 682</b>

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EFTEN Neljas GP OÜ	100	07.09.2018	2 500



## Lisa 14 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
EFTEN Capital SIA	141 620	-140 197	263 378	264 801
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	141 620	-140 197	263 378	264 801

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisis 6.

## Lisa 15 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Muud	
<b>31.12.2016</b>	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
<b>31.12.2017</b>	<b>1 335 262</b>	<b>28 985</b>	<b>0</b>	<b>1 364 247</b>
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 335 262	28 985	0	1 364 247
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Muud	
<b>31.12.2017</b>	1 335 262	28 985	0	1 364 247
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	78 544	-1 440	0	77 104
<b>31.12.2018</b>	<b>1 413 806</b>	<b>27 545</b>	<b>0</b>	<b>1 441 351</b>
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 413 806	27 545	0	1 441 351

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). Osaluse väärtus seisuga 31.12.2018 on 1 413 806 eurot (31.12.2017: 1 335 262 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis EFTEN Capital AS-le 2018. aastal dividende summas 59 345 eurot.

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvalle tütarettevõttele kuulub 31 osa fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 27 545 eurot (31.12.2017: 28 985 eurot).

## Lisa 16 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	118 499	118 499
Akumuleeritud kulum	-89 618	-89 618
<b>Jääkmaksumus</b>	28 881	28 881
Ostud ja parendused	23 688	23 688
Amortisatsioonikulu	-12 065	-12 065
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	138 372	138 372
Akumuleeritud kulum	-97 868	-97 868
<b>Jääkmaksumus</b>	40 504	40 504

Vt. ka lisa 4.

## Lisa 17 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	99 761	99 761
Akumuleeritud kulum	-69 183	-69 183
<b>Jääkmaksumus</b>	30 578	30 578
Ostud ja parendused	9 898	9 898
Amortisatsioonikulu	-14 676	-14 676
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	109 659	109 659
Akumuleeritud kulum	-83 859	-83 859
<b>Jääkmaksumus</b>	25 800	25 800

Vt. ka lisa 4.

## Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>288 984</b>	<b>288 984</b>	
	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	12
Muud võlad	35 907	35 907	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>339 031</b>	<b>339 031</b>	

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2018 sisaldasid võlgu seotud osapoolte ees summas 71 289 eurot (31.12.2017: 62 043 eurot). Vt. lisa 22.

## Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	37 613	35 239	
Puhkusetasude kohustis	33 684	38 333	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>71 297</b>	<b>73 572</b>	18

## Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 033 574	2 510 879
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	758 394	627 720
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>3 791 968</b>	<b>3 138 599</b>

EFTEN Capital AS kuulutas 2018. aastal välja dividende summas 1 200 000 eurot (2017: 800 000 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 208 958 eurot (2017: 140 575 eurot).

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Capital Lithuania UAB maksis 2018. aastal mittekontrollivale osanikule dividende summas 68 338 (2017: 66 030) 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)

	31.12.2018	31.12.2017
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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	62 835	0	53 109
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 870	8 454	566 233	8 934

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	908 173	0	659 111	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 367	129 779	95 137	3 882 493

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	144 880	142 533

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 2018. ja 2017. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisad 3, 4 ja 9). Kontsern müüs 2018. ja 2017. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

Kontserni bilansis oli seisuga 31.12.2018 kajastatud edukustasunõue EFTEN Real Estate Fund III AS vastu summas 46 276 eurot. 31.12.2017 oli Kontserni bilansis kajastatud edukustasunõue EFTEN Kinnisvarafond AS vastu summas 562 137 eurot. Kontserni müügituludes on 2018. aastal kajastatud edukustasutulu summas 793 930 eurot (2017: 1 497 682 eurot). Vaata edukustasunõuete ja -tulude kohta lisainformatsiooni lisast 2 ja 11.

EFTEN Capital AS-i juhatuse ja töötajate töötasustamise põhimõtted on kooskõlas investeerimisfondide seaduse ning sise-eeskirjadega. Juhatus liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatus liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel. EFTEN Capital AS-i juhatuse on kaheliikmeline, muudatusi 2018. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. Juhatus liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega olid 144 880 eurot. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

## Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 701 789	3 982 699
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 315 295	-917 184
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>2 386 494</b>	<b>3 065 515</b>
Turustuskulud	-783	0
Üldhalduskulud	-962 159	-867 107
Muud ärikulud	-4 810	-9 924
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 418 742</b>	<b>2 188 484</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	242 209	210 429
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	263 378	133 024
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	137 890	113 454
Intressitulud	106	95
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>2 062 325</b>	<b>2 645 486</b>
Tulumaks	-208 958	-119 825
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 853 367</b>	<b>2 525 661</b>

## Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 261 559	1 304 550
Nõuded ja ettemaksed	56 305	11 498
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 317 864</b>	<b>1 316 048</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	375 481	226 340
Finantsinvesteeringud	1 413 806	1 335 262
Nõuded ja ettemaksed	0	562 137
Materiaalsed põhivarad	23 555	23 797
Immateriaalsed põhivarad	17 122	23 156
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 829 964</b>	<b>2 170 692</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>4 147 828</b>	<b>3 486 740</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	215 274	207 553
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>215 274</b>	<b>207 553</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>215 274</b>	<b>207 553</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 938 575	612 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 853 367	2 525 661
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 932 554</b>	<b>3 279 187</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>4 147 828</b>	<b>3 486 740</b>

## Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 418 742	2 188 484
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 103	21 430
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	101
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>20 103</b>	<b>21 531</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	517 353	-277 665
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 701	47 760
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 963 899</b>	<b>1 980 110</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13 826	-16 127
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 221 808
Laekunud intressid	106	95
Laekunud dividendid	418 288	470 973
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>402 068</b>	<b>-766 867</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 200 000	-800 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-208 958	-119 825
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 408 958</b>	<b>-919 825</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>957 009</b>	<b>293 418</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 304 550	1 011 132
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>957 009</b>	<b>293 418</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 261 559	1 304 550

## Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2016</b>	127 817	12 795	1 412 932	1 553 544
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2016</b>	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
<b>31.12.2017</b>	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
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>3 138 599</b>	<b>3 279 211</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 853 367	1 853 367
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 200 000	-1 200 000
<b>31.12.2018</b>	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
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>3 791 940</b>	<b>3 932 552</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

**EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	21.02.2019

# SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS-i aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EFTEN Capital AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 2018;
- 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

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 arvamus avaldamiseks.

Olme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsealiste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduses sätestatud eetikanoüetega. Olme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduse eetikanoüetele.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldab 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 teatud tööd põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olme 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 jätkuvuse 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 auditiprotseduure 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, 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, olme 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 olme 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

21. veebruar 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2018</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 938 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 853 341
<b>Kokku</b>	<b>3 791 940</b>
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 791 940
<b>Kokku</b>	<b>3 791 940</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	3684199	99.52%	Jah

## Sidevahendid

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