

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	13
Lisa 3 Müüidud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Tööjõukulud	14
Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 8 Tulumaks	15
Lisa 9 Raha	15
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad	19
Lisa 17 Kasutusrent	19
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 21 Aktsiakapital	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2020. aastal konsolideeritud müügitulu 4 478 tuhat eurot (2019: 4 619 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 1 498 tuhat eurot (2019: 1 915 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS-I oli seisuga 31.12.2020 kuus (31.12.2019: 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%)
- tütarettevõte PE FoF GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõte EFTEN REG GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõte EFTEN Capital SIA (EFTEN Capital AS osalus 50%)

Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital viite kinnisvarafondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond AS** (asutatud 2008). Fond keskendub väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Seisuga 31.12.2020 on fondi varade maht 204 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 31.12.2020 oli fondi konsolideeritud varade maht 249 miljonit eurot.
- **EFTEN Real Estate Fund III AS** (asutatud 2015). Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhendub oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. 2020. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 152 miljonit eurot.
- **Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4** (asutatud 2018). *Core and core plus* investeerimisstrateegiaga Fond on asutatud seoses EFTEN Kinnisvarafond II AS'i investeerimistegevuse lõppemisega. 2020. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 166 miljonit eurot.
- **EFTEN Residential Fund Usaldusfond** (asutatud 2020). EFTEN Residential Fund usaldusfond on 2020. aastal asutatud elukondlikusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fondi esimene kinnisvarainvesteering Tallinnas aadressil Kadaka tee 141 valmib 2021. aasta sügisel. EFTEN'i elukondlik kinnisvarasegment töötab kaubamärgi **EFTEN Living** all.

EFTEN Capital AS 2021. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 24 (31.12.2019: 21) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 1 276 tuhat (2019: 1 072 tuhat) eurot. EFTEN Capital AS juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 158 tuhat (2019: 151 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

PEAMISED FINANTSNÄITAJAD

	2020	2019
Müügitulu	4 478 109	4 618 822
Ärikasum	1 421 603	2 004 903
Ärikasumi marginaal	32%	43%
Kasum enne tulumaksustamist	1 794 032	2 359 217
Puhaskasum	1 497 752	1 914 509
Varade maht	3 893 103	4 078 433
Omakapital	3 496 768	3 712 460
ROE	42%	50%
Käibekapital	1 436 902	1 763 363
Likviidsuskordaja	4,4	5,7

Covid-19 mõju

EFTEN Capitali kontserni peamine müügitulu saadakse kinnisvarafondide valitsemisest. Valitsemistasu põhineb enamikel juhtudel fondide investeeritud kapitalil ning ühe fondi puhul fondi puhasväärtusel, mida omakorda mõjutab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadav kasum / kahjum. Samas tegid fondid 2020. aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ning EFTEN Capital AS valitsemisteenuse tulu kasvas 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga 364 tuhande euro võrra. Kokkuvõttes Covid-19 kriisist tulenevast ebakindlusest EFTEN Capital AS finantstulemustele 2020. aastal olulist mõju ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 478 109	4 618 822	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 080 536	-818 087	3
Brutokasum (-kahjum)	3 397 573	3 800 735	
Turustuskulud	-2 620	-12 847	
Üldhalduskulud	-1 963 322	-1 769 769	4
Muud ärikulud	-10 028	-13 216	
Ärikasum (kahjum)	1 421 603	2 004 903	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	248 221	125 351	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	124 094	228 841	7
Intressitulud	114	122	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 794 032	2 359 217	
Tulumaks	-296 280	-444 708	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 497 752	1 914 509	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 339 946	1 765 350	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	158 026	149 159	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 714 219	1 566 219	9
Nõuded ja ettemaksed	119 017	563 117	10
Kokku käibevarad	1 833 236	2 129 336	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	249 644	179 448	12
Finantsinvesteeringud	1 654 586	1 587 284	14
Materiaalsed põhivarad	127 144	146 106	15
Immateriaalsed põhivarad	28 493	36 259	16
Kokku põhivarad	2 059 867	1 949 097	
Kokku varad	3 893 103	4 078 433	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	396 335	365 973	18
Kokku lühiajalised kohustised	396 335	365 973	
Kokku kohustised	396 335	365 973	
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)	2 007 290	1 791 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 339 946	1 765 350	20
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 487 848	3 697 902	
Vähemusosalus	8 920	14 558	
Kokku omakapital	3 496 768	3 712 460	
Kokku kohustised ja omakapital	3 893 103	4 078 433	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 421 603	2 004 903	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	51 543	28 876	4
Kokku korrigeerimised	51 543	28 876	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	418 442	-434 841	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-40 971	-39 683	
Kokku rahavood äritegevusest	1 850 617	1 559 255	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-24 814	-144 898	15,16
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	50	0	
Laekunud intressid	114	122	
Laekunud dividendid	234 752	293 611	6,7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	210 102	148 835	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-1 713 483	-2 145 406	
Makstud ettevõtte tulumaks	-199 236	-368 340	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 912 719	-2 513 746	
Kokku rahavood	148 000	-805 656	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 566 219	2 371 875	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	148 000	-805 656	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 714 219	1 566 219	9

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	31.12.2018	127 817	12 795		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 339 946	158 026	1 497 972
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 550 000	-163 664	-1 713 664
31.12.2020	127 817	12 795	3 347 236	8 920	3 496 768

Vt. lisainformatsiooni lisast 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2020. 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, EFTEN Neljas GP OÜ, PE FoF GP OÜ ning EFTEN REF GP OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 12.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

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

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksud

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

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

investeeringud 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 vahet:

- 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 investeeringud 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 2020. aastal tulumaksumäär 15% (2019: sama) ning Luksemburgi tütarettevõttele kehtis 2020. aastal tulumaksumäär 27% (2019: sama).

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 217 871	4 346 576
Luksemburg	123 458	155 092
Leedu	136 780	117 154
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 478 109	4 618 822
Kokku müügitulu	4 478 109	4 618 822
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	4 012 752	3 649 192
Kinnisvaraportfellide juhtimine	160 250	190 671
Raamatupidamisteenus	264 414	252 909
Kinnisvarafondide edukustasud	0	478 997
Vahendustasutulud	37 299	40 756
Muu müügitulu	3 394	6 297
Kokku müügitulu	4 478 109	4 618 822

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 080 536	-818 087
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 080 536	-818 087

Seotud osapooltelt on ostetud 2020. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 1 076 736 euro ulatuses (2019: 744 321 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	-1 275 762	-1 072 420	5
Amortisatsioonikulu	-51 543	-28 876	15,16
Muud tööjõukulud	-57 504	-93 598	
Sõidukite kulud	-85 414	-81 755	
Büroo tegevuskulud	-239 763	-218 577	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-108 012	-158 008	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-43 664	-41 515	
Muud üldkulud	-101 660	-75 020	
Kokku üldhalduskulud	-1 963 322	-1 769 769	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-1 005 999	-845 540
Sotsiaalmaksud	-269 763	-226 880
Kokku tööjõukulud	-1 275 762	-1 072 420
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	21
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	18
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	248 221	125 351	
Saadud dividendid	178 025	210 703	13
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	70 196	-85 352	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	248 221	125 351	

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-8 575	-2 429	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	75 942	148 362	
Dividenditulud	56 727	82 908	14
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	124 094	228 841	

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 749 236	199 236	2 145 406	368 340
Eesti	1 550 000	199 236	2 000 000	368 340
Muud riigid kui Eesti	199 236	0	145 406	0
Kokku	1 749 236	199 236	2 145 406	368 340

Kontserni tulumaksukulu 2020. aastal kokku moodustas 296 280 eurot (2019: 444 708 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2020. aastal 199 236 eurot (2019: 368 340 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu ning Luksemburgi tütarettevõtete kasumiga.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Nõudmiseni hoiused	1 714 219	1 566 219
Kokku raha	1 714 219	1 566 219

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 130	43 130	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52 358	52 358	11
Muud nõuded	5 994	5 994	
Ettemaksed	17 535	17 535	
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 017	119 017	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	522 784	522 784	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 046	29 046	11
Muud nõuded	458	458	
Ettemaksed	10 829	10 829	
Kokku nõuded ja ettemaksed	563 117	563 117	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2020 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 12 169 eurot (31.12.2019: 480 074 eurot), s.h moodustas 2019. a. detsembri lõpu seisuga arvestatud ning 2020. aasta jaanuaris laekunud EFTEN Real Estate Fund III AS edukustasunõue 478 997 eurot.

Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

Lisa 11 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	52 258	24 768	28 932	43 996
Käibemaks	0	6 704	12	7 453
Üksikisiku tulumaks	0	26 482	0	25 346
Sotsiaalmaks	0	46 300	0	44 745
Kohustuslik kogumispension	0	2 600	0	2 515
Töötuskindlustusmaksed	0	2 900	0	2 796
Muud maksude ettemaksud ja maksuvõlad	0	0	2	0
Ettemaksukonto jääk	100		100	
Kokku maksude ettemaksud ja maksuvõlad	52 358	109 754	29 046	126 851

Maksude ettemaksud on esitatud lühiajaliste nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisa 10) ning maksukohustused võlad ja ettemaksud koosseisus (lisa 18).

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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
14964954	PE FoF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100
16033042	EFTEN REF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	73 667	0	0	-33 249	40 418
EC Private Equity Partners S.a.r.l	85 044	0	0	-20 096	64 948
EFTEN Capital Lietuva UAB	29 309	0	-331 921	320 712	18 100
EFTEN Neljas GP OÜ	2 151	0	0	-70	2 081
PE FoF GP OÜ	0	2 500	0	27 749	30 249
EFTEN REF GP OÜ	0	2 500	0	-235	2 265
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	190 171	5 000	-331 921	294 811	158 061

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
EFTEN Capital SIA	179 448	-178 025	248 221	249 644
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	179 448	-178 025	248 221	249 644

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 6.

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2019	1 562 169	25 115	1 587 284
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	78 544	-11 242	67 302
31.12.2020	1 640 713	13 873	1 654 586
Kajastatud õiglases väärtuses	1 640 713	13 873	1 654 586

EFTEN Capital AS-le kuulub 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, mille õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 on 1 640 713 eurot (31.12.2019: 1 562 169 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis EFTEN Capital AS-le 2020. aastal dividende summas 56 727 eurot (2019: 82 908 eurot).

Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvale tütarettevõttele kuulub 31 osa (2019: sama) fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 on 13 873 eurot (31.12.2019: 25 115 eurot).

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	260 032	260 032
Akumuleeritud kulum	-113 925	-113 925
Jääkmaksumus	146 107	146 107
Ostud ja parendused	20 313	20 313
Amortisatsioonikulu	-39 276	-39 276
31.12.2020		
Soetusmaksumus	278 766	278 766
Akumuleeritud kulum	-151 622	-151 622
Jääkmaksumus	127 144	127 144

Vt. ka lisa 4

Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	132 895	132 895
Akumuleeritud kulum	-96 636	-96 636
Jääkmaksumus	36 259	36 259
Ostud ja parendused	4 501	4 501
Amortisatsioonikulu	-12 267	-12 267
31.12.2020		
Soetusmaksumus	137 396	137 396
Akumuleeritud kulum	-108 903	-108 903
Jääkmaksumus	28 493	28 493

Vt. ka lisa 4.

Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	-117 633	-85 135
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	-26 793	-10 845
1-5 aasta jooksul	-29 307	0

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepinguid.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 22.

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	118 530	118 530	
Võlad töövõtjatele	128 936	128 936	19
Maksuvõlad	109 754	109 754	11
Muud võlad	37 925	37 925	
Saadud ettemaksed	1 190	1 190	
Kokku võlad ja ettemaksed	396 335	396 335	
	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	11
Muud võlad	36 095	36 095	
Saadud ettemaksed	16 000	16 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	365 973	365 973	

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	47 691	39 354
Puhkusetasude kohustis	81 245	45 065
Kokku võlad töövõtjatele	128 936	84 419

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 677 789	2 845 832
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	669 447	711 458
Kokku tingimuslikud kohustised	3 347 236	3 557 290

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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)

	31.12.2020	31.12.2019
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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	3 900	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 169	4 554	480 074	20 554

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	1 051 736	0	744 321	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	215 754	4 244 841	95 485	4 298 570

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019
Arvestatud tasu	158 340	150 530

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;

- Usaldusfond EFTEN Residential;
- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2020. ja 2019. aastal sidusettevõtelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduautosid (lisad 3, 4 ja 8). Kontsern müüs 2020. ja 2019. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

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 2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 580 927	1 370 874
Nõuded ja ettemaksud	24 980	486 863
Kokku käibevarad	1 605 907	1 857 737
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	407 704	369 619
Finantsinvesteeringud	1 640 713	1 562 169
Materiaalsed põhivarad	105 106	130 430
Immateriaalsed põhivarad	22 522	32 450
Kokku põhivarad	2 176 045	2 094 668
Kokku varad	3 781 952	3 952 405
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	294 104	254 419
Kokku lühiajalised kohustised	294 104	254 419
Kokku kohustised	294 104	254 419
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 007 374	1 791 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 339 862	1 765 432
Kokku omakapital	3 487 848	3 697 986
Kokku kohustised ja omakapital	3 781 952	3 952 405

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	3 889 294	3 973 097
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 807 014	-1 447 829
Brutokasum (-kahjum)	2 082 280	2 525 268
Turustuskulud	-2 620	-7 847
Üldhalduskulud	-1 208 946	-1 102 702
Muud ärikulud	-10 024	-12 388
Kokku ärikasum (-kahjum)	860 690	1 402 331
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	294 809	374 708
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	248 221	125 351
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	135 272	231 271
Intressitulud	106	111
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 539 098	2 133 772
Tulumaks	-199 236	-368 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 339 862	1 765 432

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	860 690	1 402 331
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	41 745	17 812
Kokku korrigeerimised	41 745	17 812
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	445 884	-414 554
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	55 633	23 141
Kokku rahavood äritegevusest	1 403 952	1 028 730
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 492	-140 016
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	50	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0
Laekunud intressid	106	111
Laekunud dividendid	566 673	588 830
Kokku rahavood investeerimistegevusest	555 337	448 925
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 550 000	-2 000 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-199 236	-368 340
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 749 236	-2 368 340
Kokku rahavood	210 053	-890 685
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 370 874	2 261 559
Raha ja raha ekvivalentide muutus	210 053	-890 685
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 580 927	1 370 874

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	127 817	12 795	3 791 942	3 932 554
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		1 339 862	1 339 862
Väljakuulutatud dividendid	0		-1 550 000	-1 550 000
31.12.2020	127 817	12 795	3 347 236	3 487 848
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-407 704	-407 704
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	407 730	407 730
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	127 817	12 795	3 347 262	3 487 874

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE TALTS	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Capital AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2020;
- 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 arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks petteusest 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 eelinimetatud 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 petteusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda petteusest 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 petteusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Petteusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatus poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavate 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 arvamus. 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 aastaaruande 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

22. veebruar 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 007 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 339 946
Kokku	3 347 236
Jaotamine	
Dividendideks	1 413 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 934 236
Kokku	3 347 236

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	3889294	100.00%	Jah

Sidevahendid

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