

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

Address: A. Lauteri tn 5, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: 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 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Tööjõukulud	14
Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt	14
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 8 Tulumaks	14
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	19
Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad	20
Lisa 17 Kasutusrent	20
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	21
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 21 Aktsiakapital	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2022. aastal konsolideeritud müügitulu 11 067 tuhat eurot (2021: 5 890 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 6 578 tuhat eurot (2021: 2 806 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS-l oli seisuga 31.12.2022 kuus (31.12.2021: sama) tütarettevõtet ning üks sidusettevõte:

- tütarettevõte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (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 REF GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõte EFTEN Viies GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõte EFTEN Capital SIA (EFTEN Capital AS osalus 50%)

Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital seitset kinnisvarafondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond AS** (asutatud 2008). Fond keskendub väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Seisuga 31.12.2022 on fondi varade maht 211 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 31.12.2022 oli fondi konsolideeritud varade maht 272 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. 2022. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 182 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. 2022. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 350 miljonit eurot.
- **EFTEN Residential Fund Usaldusfond** (asutatud 2020). EFTEN Residential Fund usaldusfond on 2020. aastal asutatud elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fondi esimene kinnisvarainvesteering Tallinnas aadressil Kadaka tee 141 valmis 2021. aasta detsembris. EFTEN'i elukondlik kinnisvarasegment töötab kaubamärgi **EFTEN Living** all. Fondi konsolideeritud varade maht seisuga 31.12.2022 oli 30 miljonit eurot.
- **EFTEN United Property Fund** (asutatud 2021). Esimene NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis investeerib nii teistesse kinnisvarafondidesse kui teeb otseinvesteeringuid äri- ja elukondlikkusse kinnisvarasse. Fondi varade maht oli 31.12.2022 seisuga 27 miljonit eurot.
- **Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5** (asutatud 2021). *Core and core plus* investeerimisstrateegiaga Fond on asutatud seoses EFTEN Real Estate Fund 4 investeerimistegevuse lõppemisega. 2022. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 28 miljonit eurot.

EFTEN Capital AS 2023. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 27 (31.12.2021: sama) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 1 725 tuhat (2021: 1 563 tuhat) eurot. EFTEN Capital AS juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 215 tuhat (2021: 152 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

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 2022. aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ning EFTEN Capital AS valitsemisteenuse tulu kasvas 2022. aastal võrreldes 2021. aastaga rekordiliselt 1 301 tuhande euro võrra. Covid-19 kriisist tulenevast ebakindlusest EFTEN Capital AS finantstulemustele 2022. aastal mõju ei olnud. Tõenäoliselt ei oma Covid-19 kriis EFTEN Capital AS kontsernile negatiivset mõju ka 2023. aastal.

2022. a veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone Venemaa vastu, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärtset negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju valitsetavatele fondidele madal. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmned riskid nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need fondi mõjutada läbi investorite usaldusväärsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

Peamised finantsnäitajad

	2022	2021
Müügitulu	11 069 847	5 890 384
Ärikasum	6 650 083	2 291 174
Ärikasumi marginaal	60%	39%
Kasum enne tulumaksustamist	7 014 354	3 062 406
Puhaskasum	6 578 157	2 805 515
Varade maht	9 282 046	5 102 442
Omakapital	8 662 154	4 674 067
ROE (puhaskasum : keskmine omakapital)	99%	69%
Käibekapital	1 677 649	2 223 068
Likviidsuskordaja (käibevara: lühiajalised kohustused)	2,7	5,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	11 069 847	5 890 384	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 847 537	-1 238 183	3
Brutokasum (-kahjum)	9 222 310	4 652 201	
Turustuskulud	-30 455	-65 442	
Üldhalduskulud	-2 524 935	-2 276 847	4,5
Muud ärikulud	-16 837	-18 738	
Äri kasum (kahjum)	6 650 083	2 291 174	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 957	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	576 918	339 546	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-212 817	433 510	7
Intressitulud	144	133	
Muud finantstulud ja -kulud	26	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 014 354	3 062 406	
Tulumaks	-436 197	-256 891	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 578 157	2 805 515	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 290 069	2 583 928	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	288 088	221 587	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 271 105	2 080 871	9
Nõuded ja ettemaksed	26 435	570 570	10
Kokku käibevarad	2 297 540	2 651 441	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	578 387	340 970	12,13
Finantsinvesteeringud	6 284 505	1 989 802	14
Materiaalsed põhivarad	76 061	98 237	15
Immateriaalsed põhivarad	45 552	21 991	16
Kokku põhivarad	6 984 505	2 451 000	
Kokku varad	9 282 045	5 102 441	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	619 891	428 374	18,19
Kokku lühiajalised kohustised	619 891	428 374	
Kokku kohustised	619 891	428 374	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	21
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 218 164	1 934 236	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 290 069	2 583 928	20
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 648 845	4 658 776	
Vähemusosalus	13 309	15 291	
Kokku omakapital	8 662 154	4 674 067	
Kokku kohustised ja omakapital	9 282 045	5 102 441	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 650 083	2 291 174	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	60 167	49 912	4
Kokku korrigeerimised	60 167	49 912	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 938 160	-504 228	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	34 837	-38 557	
Kokku rahavood äritegevusest	2 806 927	1 798 301	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-67 791	-14 700	15,16
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 240	199	15
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-95 580	0	14
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	40 461	
Laekunud intressid	144	133	
Laekunud dividendid	410 085	306 056	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	253 098	332 149	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-2 590 070	-1 628 216	
Makstud ettevõtte tulumaks	-279 721	-135 582	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 869 791	-1 763 798	
Kokku rahavood	190 234	366 652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 080 871	1 714 219	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	190 234	366 652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 271 105	2 080 871	9

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	127 817	12 795	3 347 236	8 920	3 496 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 583 928	221 587	2 805 515
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 413 000	-215 216	-1 628 216
31.12.2021	127 817	12 795	4 518 164	15 291	4 674 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 290 069	288 088	6 578 157
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 300 000	-290 070	-2 590 070
31.12.2022	127 817	12 795	8 508 233	13 309	8 662 154

Vt. lisainformatsiooni lisast 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ, EFTEN Capital Lietuva UAB, EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Viies 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 kontsernisisised 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 paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse 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. Aktsiad 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 investeerija 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 investeerija 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. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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 kasulikkude 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse 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 investimisobjekti 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 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 tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2022. aastal tulumaksumäär 15% (2021: sama).

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedu tütarettevõtte kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 835 976	5 703 092	
Leedu	233 871	187 292	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 069 847	5 890 384	
Kokku müügitulu	11 069 847	5 890 384	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Valitsemistasud	6 024 516	4 723 725	
Kinnisvaraportfellide juhtimine	132 785	138 702	
Raamatupidamisteenus	371 275	321 025	
Kinnisvarafondide edukustasud	4 482 525	690 187	
Vahendustasutulud	42 579	14 167	
Muu müügitulu	16 167	2 578	
Kokku müügitulu	11 069 847	5 890 384	22

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 847 537	-1 238 183
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 847 537	-1 238 183

Seotud osapooltelt on ostetud 2022. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 1 783 337 euro ulatuses (2021: 1 238 183 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tööjõukulud	-1 725 431	-1 563 264	
Amortisatsioonikulu	-60 167	-49 912	15,16
Muud tööjõukulud	-97 849	-65 548	
Sõidukite kulud	-93 279	-89 156	
Büroo tegevuskulud	-325 688	-288 425	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-98 203	-144 421	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-92 026	-42 158	
Muud üldkulud	-32 292	-33 963	
Kokku üldhalduskulud	-2 524 935	-2 276 847	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-1 386 111	-1 254 431
Sotsiaalmaksud	-339 320	-308 833
Kokku tööjõukulud	-1 725 431	-1 563 264
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	27	27
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	24	24
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	576 918	339 546	
Saadud dividendid	-339 500	-248 221	
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	916 418	587 767	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	576 918	339 546	13

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-10 080	236	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-273 322	375 439	
Dividenditulud	70 585	57 835	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-212 817	433 510	14

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 590 070	279 721	1 628 216	135 582
Eesti	2 300 000	279 721	1 413 000	135 582
Muud riigid kui Eesti	290 070	0	215 216	0
Kokku	2 590 070	279 721	1 628 216	135 582

Kontserni tulumaksukulu 2022. aastal kokku moodustas 436 197 eurot (2021: 256 891 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksmisega seotud tulumaksukulu 2022. aastal 279 721 eurot (2022: 135 582 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu tütarettevõtte kasumiga.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Nõudmiseni hoiused	2 271 105	2 080 871
Kokku raha	2 271 105	2 080 871

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 235	8 235	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	11
Muud nõuded	411	411	
Ettemaksed	17 689	17 689	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 435	26 435	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	548 843	548 843	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	127	127	11
Muud nõuded	250	250	
Ettemaksed	21 350	21 350	
Kokku nõuded ja ettemaksed	570 570	570 570	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2022 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 830 eurot (31.12.2021: 548 920 eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	55 241	0	39 002
Käibemaks	0	62 026	0	6 350
Üksikisiku tulumaks	0	39 070	0	31 778
Sotsiaalmaks	0	12 725	0	56 204
Kohustuslik kogumispension	0	3 724	0	3 013
Töötuskindlustusmaksed	0	4 156	0	3 444
Ettemaksukonto jääk	100		127	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	176 942	127	139 791

Maksude ettemaksud ja maksuvõlad sisalduvad Kontserni nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisad 10 ja 18).

Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
16356526	EFTEN Viies GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	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	100	100
16033042	EFTEN REF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	0	0	0	0
EFTEN Viies GP OÜ	2 262	0	-36	2 226
EFTEN Capital Lietuva UAB	31 025	-588 930	584 909	27 004
EFTEN Neljas GP OÜ	2 045	0	-4	2 041
PE FoF GP OÜ	103 568	0	55 594	159 162
EFTEN REF GP OÜ	2 253	0	-36	2 217
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	141 153	-588 930	640 427	192 650

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
EFTEN Capital SIA	340 970	-339 500	576 917	578 387
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	340 970	-339 500	576 917	578 387

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 6.

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2020	1 640 713	13 873	1 654 586	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-14 110	-14 110	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	349 089	237	349 326	7
31.12.2021	1 989 802	0	1 989 802	
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 989 802	0	1 989 802	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2021	1 989 802	0	1 989 802	
Soetamine	4 482 525	95 580	4 578 105	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-273 322	-10 080	-283 402	7
31.12.2022	6 199 005	85 500	6 284 505	
Kajastatud õiglasest väärtuses	6 199 005	85 500	6 284 505	

EFTEN Capital AS-le kuulub 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 on 1 723 622 eurot (31.12.2021: 1 989 802 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis EFTEN Capital AS-le 2022. aastal dividende summas 70 585 eurot (2021: 57 835 eurot). 2021. aasta kevadel toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiaemissiooni käigus müüs EFTEN Capital AS fondi aktsiate märkimisõiguseid 26 351 euro väärtuses.

EFTEN Capital AS soetas 2022. aastal 9 000 EFTEN United Property Fund aktsiat. Aktsiate õiglane väärtus oli 31.12.2022 seisuga 85 500 eurot.

EFTEN Capital AS ning EFTEN Kinnisvarafond AS vahel kehtinud valitsemisleping lõppes 2022. aasta lõpus seoses EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav) ühinemisega EFTEN Real Estate Fund III AS-ga (ühendaja). Ühinemise bilansipäev on 01.01.2023. Valitsemislepingu lõppemisel arvestati fondivalitsejale fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide edukustasu kogusummas 4 482 525 eurot, millises summas tegi EFTEN Kinnisvarafond AS EFTEN Capital AS-le suunatud aktsiaemissiooni ning EFTEN Capital AS sai 1 428 283 EFTEN Kinnisvarafondi aktsia omanikuks. Saadud aktsiad vahetatakse ühinemise käigus vastavalt ühinemise asendussuhtele välja EFTEN Real Estate Fund III aktsiate vastu.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	286 942	286 942
Akumuleeritud kulum	-188 705	-188 705
Jääkmaksumus	98 237	98 237
Ostud ja parendused	21 661	21 661
Amortisatsioonikulu	-37 510	-37 510
Müügid (jääkmaksumuses)	-6 327	-6 327
31.12.2022		
Soetusmaksumus	297 817	297 817
Akumuleeritud kulum	-221 756	-221 756
Jääkmaksumus	76 061	76 061

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022
Muud materiaalsed põhivarad	6 240
Kokku	6 240

Vt. ka lisa 4

Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	141 572	141 572
Akumuleeritud kulum	-119 581	-119 581
Jääkmaksumus	21 991	21 991
Ostud ja parendused	46 218	46 218
Amortisatsioonikulu	-22 657	-22 657
31.12.2022		
Soetusmaksumus	187 790	187 790
Akumuleeritud kulum	-142 238	-142 238
Jääkmaksumus	45 552	45 552

Vt. ka lisa 4

Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	-94 831	-122 744
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	-33 889	-26 790
1-5 aasta jooksul	0	-13 752

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 076	30 076	
Võlad töövõtjatele	197 857	197 857	
Võlad seotud osapooltele	157 398	157 398	
Maksuvõlad	176 942	176 942	11
Muud võlad	57 618	57 618	
Kokku võlad ja ettemaksed	619 891	619 891	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 678	87 678	
Võlad töövõtjatele	156 541	156 541	
Võlad seotud osapooltele	5 400	5 400	
Maksuvõlad	139 791	139 791	11
Muud võlad	38 964	38 964	
Kokku võlad ja ettemaksed	428 374	428 374	

Võlgade kohta seotud osapoolte ees on toodud lisainformatsiooni aruande lisas 22.

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	64 051	48 421
Puhkusetasude kohustis	133 806	108 120
Kokku võlad töövõtjatele	197 857	156 541

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 806 586	3 614 231
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 701 647	903 933
Kokku tingimuslikud kohustised	8 508 233	4 518 164

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

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)

	31.12.2022	31.12.2021
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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 955	12 092
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 955	12 092
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	152 948	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 440	5 400
Kokku võlad ja ettemaksed	157 388	5 400

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 638 421	5 525 029
Kokku müüdid	10 638 421	5 525 029

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	1 783 337	1 167 320
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 846	161 441
Kokku ostetud	1 952 183	1 328 761

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	159 111	113 578

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;
- EfTEN United Property Fund;
- Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 5;
- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2022. ja 2021. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisa 3, 4, 8 ja 17). Kontsern müüs 2022. ja 2021. 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, samuti ei näe kehtivad lepingud ette tingimuslikke kohustusi. Vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel.

EfTEN Capital AS-i juhatus on kaheliikmeline, muudatusi 2022. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. EfTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 090 811	1 861 816
Nõuded ja ettemaksed	21 242	555 752
Kokku käibevarad	2 112 053	2 417 568
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	771 037	482 123
Finantsinvesteeringud	6 284 505	1 989 802
Materiaalsed põhivarad	64 184	81 944
Immateriaalsed põhivarad	44 052	18 991
Kokku põhivarad	7 163 778	2 572 860
Kokku varad	9 275 831	4 990 428
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	587 297	299 938
Kokku lühiajalised kohustised	587 297	299 938
Kokku kohustised	587 297	299 938
Omakapital		
Aksiikapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 249 878	1 934 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 298 044	2 615 642
Kokku omakapital	8 688 534	4 690 490
Kokku kohustised ja omakapital	9 275 831	4 990 428

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	10 411 510	5 308 352
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 127 677	-2 251 072
Brutokasum (-kahjum)	7 283 833	3 057 280
Turustuskulud	-30 310	-48 500
Üldhalduskulud	-1 661 574	-1 479 682
Muud ärikulud	-19 000	-21 163
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 572 949	1 507 935
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	640 323	470 346
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	576 918	339 546
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-212 817	433 274
Intressitulud	366	123
Muud finantstulud ja -kulud	26	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 577 765	2 751 224
Tulumaks	-279 721	-135 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 298 044	2 615 642

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 572 949	1 507 935
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	51 700	38 296
Kokku korrigeerimised	51 700	38 296
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 941 782	-530 772
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	287 283	5 830
Kokku rahavood äritegevusest	1 970 150	1 021 289
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-59 002	-11 801
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	199
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-95 580	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	26 351
Antud laenud	-6 000	0
Laekunud intressid	133	123
Laekunud dividendid	999 015	743 009
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	52 801
Kokku rahavood investeerimistegevusest	838 566	808 182
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-2 300 000	-1 413 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-279 721	-135 582
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 579 721	-1 548 582
Kokku rahavood	228 995	280 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 861 816	1 580 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus	228 995	280 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 090 811	1 861 816

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	127 817	12 795	3 347 236	3 487 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 615 642	2 615 642
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 413 000	-1 413 000
31.12.2021	127 817	12 795	4 549 878	4 690 490
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-482 123	-482 123
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	482 123	482 123
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	127 817	12 795	4 549 878	4 690 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 298 044	6 298 044
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 300 000	-2 300 000
31.12.2022	127 817	12 795	8 547 922	8 688 534
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-771 037	-771 037
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	771 037	771 037
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	127 817	12 795	8 547 922	8 688 534

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2023

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE TALTS	Juhatuse liige	16.02.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

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 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptertide rahvusvahelise etikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus 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 vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevust, 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 märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toiminud 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.

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	16.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 218 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 290 069
Kokku	8 508 233
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 008 233
Kokku	8 508 233

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	10411510	100.00%	Jah

Sidevahendid

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