

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

tänav a nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

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	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 4 Üldhalduskulud	13
Lisa 5 Tööjõukulud	13
Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 8 Tulumaks	14
Lisa 9 Raha	14
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 17 Kasutusrent	19
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 21 Aktsiakapital	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata 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 2023. aastal konsolideeritud müügitulu 7 103 tuhat eurot (2022: 11 070 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 2 138 tuhat eurot (2022: 6 578 tuhat eurot).

EfTEN Capital AS-l oli seisuga 31.12.2023 seitse (31.12.2022: kuus) tütarettevõtet ning üks sidusettevõte:

- tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB (EFTEN Capital AS osalus 67%)
- tütarettevõtte EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte PE FoF GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN REF GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN Viies GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN SOF GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõtte EFTEN Capital SIA (EFTEN Capital AS osalus 50%)

Aastavahetuse seisuga valitses EfTEN Capital seitset kinnisvarafondi:

- **EFTEN Kinnisvarafond II AS** (asutatud 2015). Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades. Seisuga 31.12.2023 oli fondi konsolideeritud varade maht 264 miljonit eurot.
- **EFTEN Real Estate Fund AS** (asutatud 2015). Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub opportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. 2023. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 381 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. 2023. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 336 miljonit eurot.
- **EFTEN Residential Fund Usaldusfond** (asutatud 2020). EFTEN Residential Fund usaldusfond on 2020. aastal asutatud elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. EFTEN'i elukondlik kinnisvarasegment töötab kaubamärgi **EFTEN Living** all. Fondi konsolideeritud varade maht seisuga 31.12.2023 oli 44 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 31.12.2023 seisuga 26 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. 2023. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 28 miljonit eurot.
- **Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund** (asutatud 2023). *Core and core plus* investeerimisstrateegiaga.

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

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 26 (31.12.2022: 27) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 2 000 tuhat (2022: 1 725 tuhat) eurot. EFTEN Capital AS juhatuse kolmeliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 405 tuhat (2022: 215 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukoju liikmetele töötasusid ei makstud.

EFTEN Capitali kontserni peamine müügitul saadakse kinnisvarafondide valitsemisest. Valitsemistasu põhineb enamikel juhtudel fondide investeeritud kapitalil ning ühe fondi puhul fondi puhasväärtusel, mida omakorda mõjutab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest saadav kasum / kahjum.

2022. a veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone Venemaa vastu, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärt negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüriikke. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju valitsetavatele fondidele madal. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmned riski 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

	2023	2022
Müügitulu	7 102 977	11 069 847
Ärikasum	2 303 790	6 650 083
Ärikasumi marginaal	32%	60%
Kasum enne tulumaksustamist	2 532 417	7 014 354
Puhaskasum	2 137 723	6 578 157
Varade maht	8 593 034	9 282 046
Omakapital	8 009 806	8 662 154
ROE (puhaskasum : keskmine omakapital)	26%	99%
Käibekapital	1 710 136	1 677 649
Likviidsuskordaja (käibevara: lühiajalised kohustised)	3,9	3,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 102 977	11 069 847	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 918 366	-1 847 537	3
Brutokasum (-kahjum)	5 184 611	9 222 310	
Turustuskulud	-17 123	-30 455	
Üldhalduskulud	-2 902 315	-2 524 935	4
Muud äritulud	38 617	0	
Muud ärikulud	0	-16 837	
Ärikasum (kahjum)	2 303 790	6 650 083	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	525 312	576 918	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-320 573	-212 817	7
Intressitulud	23 888	144	
Muud finantstulud ja -kulud	0	26	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 532 417	7 014 354	
Tulumaks	-394 694	-436 197	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 137 723	6 578 157	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 842 007	6 290 069	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	295 715	288 088	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 254 902	2 271 105	9
Nõuded ja ettemaksed	38 462	26 435	10
Kokku käibevarad	2 293 364	2 297 540	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	528 698	578 387	12,13
Finantsinvesteeringud	5 624 468	6 284 505	14
Materiaalsed põhivarad	68 549	76 061	15
Immateriaalsed põhivarad	77 955	45 552	16
Kokku põhivarad	6 299 670	6 984 505	
Kokku varad	8 593 034	9 282 045	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	583 228	619 891	18
Kokku lühiajalised kohustised	583 228	619 891	
Kokku kohustised	583 228	619 891	
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)	6 008 233	2 218 164	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 842 007	6 290 069	20
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 990 852	8 648 845	
Vähemusosalus	18 954	13 309	
Kokku omakapital	8 009 806	8 662 154	
Kokku kohustised ja omakapital	8 593 034	9 282 045	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 303 790	6 650 083	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	64 076	60 167	4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-50	0	
Kokku korrigeerimised	64 026	60 167	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 546	-3 938 160	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-196 610	34 837	
Kokku rahavood äritegevusest	2 158 660	2 806 927	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-88 967	-67 791	15,16
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	50	6 240	15
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-95 580	
Laekunud intressid	23 878	144	
Laekunud dividendid	914 467	410 085	6,7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	849 428	253 098	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-2 790 070	-2 590 070	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-234 221	-279 721	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 024 291	-2 869 791	
Kokku rahavood	-16 203	190 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 271 105	2 080 871	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 203	190 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 254 902	2 271 105	9

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	127 817	12 795	8 508 233	13 309	8 662 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 842 007	295 715	2 137 722
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 500 000	-290 070	-2 790 070
31.12.2023	127 817	12 795	7 850 240	18 954	8 009 806

Vt. lisainformatsiooni lisast 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2023. 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, EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Viies GP OÜ, PE FoF GP OÜ, EFTEN REF GP OÜ ning EFTEN SOF 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. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglase 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 ettemaksed

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 laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 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 investeeritud omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

Lisaks perioodilistele valitsemistasudele makstakse kontsernile edukustasu, mis sõltub fondi vara müügihinna ja soetamisväärtuse vahest:

i) kui toimub fondi investeerimisobjekti müük ning kui võõrandamise hetkel on vara müügiväärtus kõrgem kui soetusväärtus ning kapitaliseeritud parenduste summa.

- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.
- iii) fondi edukustasu arvestust peetakse nii objekti- kui ka portfelli põhiselts ning „hurdle rate“ (nõutud investeeritud omakapitali tootluse määr) on 10% aastas.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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 2023. aastal tulumaksumäär 15% (2022: sama).

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 829 552	10 835 976
Leedu	273 425	233 871
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 102 977	11 069 847
Kokku müügitulu	7 102 977	11 069 847
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	6 333 479	6 024 516
Kinnisvaraportfellide juhtimine	106 525	132 785
Raamatupidamisteenus	634 456	371 275
Kinnisvarafondide edukustasud	0	4 482 525
Vahendustasutulud	24 999	42 579
Muu müügitulu	3 518	16 167
Kokku müügitulu	7 102 977	11 069 847

Seotud osapooltele on müüdnud 2023. aastal kokku 6 781 037 euro ulatuses (2022: 10 638 421 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisat 22.

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

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 918 366	-1 847 537
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 918 366	-1 847 537

Seotud osapooltelt on ostetud 2023. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 1 918 366 euro ulatuses (2022: 1 783 337 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	-2 000 088	-1 725 431	5
Amortisatsioonikulud	-64 076	-60 167	15,16
Muud tööjõukulud	-129 362	-97 849	
Sõidukite kulud	-100 535	-93 279	
Büroo tegevuskulud	-417 865	-325 688	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-57 334	-98 203	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-90 235	-92 026	
Muud üldkulud	-42 820	-32 292	
Kokku üldhalduskulud	-2 902 315	-2 524 935	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-1 607 667	-1 386 111	
Sotsiaalmaksud	-392 421	-339 320	
Kokku tööjõukulud	-2 000 088	-1 725 431	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	26	27	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	25	24	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	3	

Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	525 312	576 918	
Saadud dividendid	-575 000	-339 500	
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	1 100 312	916 418	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	525 312	576 918	13

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-7 470	-10 080	14
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-652 570	-273 322	14
Dividenditulud	339 467	70 585	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-320 573	-212 817	

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 790 070	234 221	2 590 070	279 721
Eesti	2 500 000	234 221	2 300 000	279 721
Muud riigid kui Eesti	290 070	0	290 070	0
Kokku	2 790 070	234 221	2 590 070	279 721

Kontserni tulumaksukulu 2023. aastal kokku moodustas 394 694 eurot (2022: 436 197 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2023. aastal 234 221 eurot (2022: 279 721 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu tütarettevõtte kasumiga.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Nõudmiseni hoiused	349 655	2 271 105
Üleöödeposiidid	1 905 247	0
Kokku raha	2 254 902	2 271 105

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas.

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 952	12 952	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	11
Muud nõuded	33	33	
Ettemaksed	25 450	25 450	
Tulevaste perioodide kulud	10 322	10 322	
Muud makstud ettemaksed	15 128	15 128	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 462	38 462	

	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	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2023 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 5 588 eurot (31.12.2022: 2 955 eurot).
Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	22 819	0	55 241
Käibemaks	27	11 880	0	62 026
Üksikisiku tulumaks	0	34 070	0	39 070
Sotsiaalmaks	0	60 106	0	12 725
Kohustuslik kogumispension	0	3 071	0	3 724
Töötuskindlustusmaksed	0	3 556	0	4 156
Ettemaksukonto jääk	0		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	135 502	100	176 942

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

Lisa 12 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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
16835451	EFTEN SOF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	0	0	0	147 954	147 954
EFTEN Viies GP OÜ	2 226	0	0	-282	1 944
EFTEN Capital Lietuva UAB	27 004	0	-588 930	600 384	38 458
EFTEN Neljas GP OÜ	2 041	0	0	-315	1 726
PE FoF GP OÜ	159 162	0	-88 000	47 285	118 447
EFTEN REF GP OÜ	2 217	0	0	-282	1 935
EFTEN SOF GP OÜ	0	2 500	0	0	2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	192 650	2 500	-676 930	794 744	312 964

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
EFTEN Capital SIA	578 387	-575 000	525 311	528 698
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	578 387	-575 000	525 311	528 698

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 6.

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			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 õiglases väärtuses	6 199 005	85 500	6 284 505	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2022	6 199 005	85 500	6 284 505	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-652 567	-7 470	-660 037	7
31.12.2023	5 546 438	78 030	5 624 468	

EFTEN Capital AS-le kuulub 292 688 EFTEN Real Estate Fund AS aktsiat, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 on 5 546 438 eurot (31.12.2022: 1 723 622 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS maksis EFTEN Capital AS-le 2023. aastal dividende summas 337 352 eurot (2022: 69 818 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 AS-ga (ühendaja). Ühinemise bilansipäev oli 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 vahetati ühinemise käigus vastavalt ühinemise asendussuhtele välja EFTEN Real Estate Fund aktsiate vastu.

EFTEN Capital AS soetas 2022. aastal 9 000 EFTEN United Property Fund aktsiat. Aktsiate õiglane väärtus oli 31.12.2023 seisuga 78 030 eurot (31.12.2022: 85 500 eurot). EFTEN United Property Fund maksis EFTEN Capital AS-le 2023. aastal dividende summas 2 115 eurot (2022: 767 eurot).

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	297 817	297 817
Akumuleeritud kulum	-221 756	-221 756
Jääkmaksumus	76 061	76 061
Ostud ja parendused	33 343	33 343
Amortisatsioonikulu	-40 855	-40 855
31.12.2023		
Soetusmaksumus	244 082	244 082
Akumuleeritud kulum	-175 533	-175 533
Jääkmaksumus	68 549	68 549

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023
Muud materiaalsed põhivarad	50
Kokku	50

Vt. ka lisa 4

Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	187 790	187 790
Akumuleeritud kulum	-142 238	-142 238
Jääkmaksumus	45 552	45 552
Ostud ja parendused	55 624	55 624
Amortisatsioonikulu	-23 221	-23 221
31.12.2023		
Soetusmaksumus	211 681	211 681
Akumuleeritud kulum	-133 726	-133 726
Jääkmaksumus	77 955	77 955

Vt. ka lisa 4

Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	-99 033	-94 831
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	-32 396	-33 889

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 738	34 738	
Võlad töövõtjatele	171 898	171 898	19
Võlad seotud osapooltele	168 381	168 381	
Maksuvõlad	135 502	135 502	11
Muud võlad	72 709	72 709	
Kokku võlad ja ettemaksed	583 228	583 228	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 076	30 076	
Võlad töövõtjatele	197 857	197 857	19
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	

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

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	56 116	64 051	
Puhkusetasude kohustis	115 782	133 806	
Kokku võlad töövõtjatele	171 898	197 857	18

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 280 192	6 806 586
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 570 048	1 701 647
Kokku tingimuslikud kohustised	7 850 240	8 508 233

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma

Lisa 21 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 588	2 955	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 588	2 955	10
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	162 288	152 948	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 093	4 440	
Kokku võlad ja ettemaksed	168 381	157 388	18

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 781 037	10 638 421
Kokku müüdnud	6 781 037	10 638 421

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	1 897 600	1 783 337
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	135 346	168 846
Kokku ostetud	2 032 946	1 952 183

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	303 434	159 111

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 II AS-i;
- EFTEN Real Estate Fund AS;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4;
- Usaldusfond EFTEN Residential;
- EFTEN United Property Fund;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5
- Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund;
- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2023. ja 2022. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisa 3, 4, 8 ja 17). Kontsern müüs 2023. ja 2022. 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 boonust- 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.

Kui 2022. aastal oli juhatus kaheliikmeline, siis 2023. aastal on EFTEN Capital AS-i juhatus kolmeliikmeline. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 905 247	2 090 811
Nõuded ja ettemaksed	24 863	21 242
Kokku käibevarad	1 930 110	2 112 053
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	841 663	771 037
Finantsinvesteeringud	5 624 468	6 284 505
Materiaalsed põhivarad	53 515	64 184
Immateriaalsed põhivarad	77 955	44 052
Kokku põhivarad	6 597 601	7 163 778
Kokku varad	8 527 711	9 275 831
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	536 858	587 297
Kokku lühiajalised kohustised	536 858	587 297
Kokku kohustised	536 858	587 297
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 047 540	2 249 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 802 701	6 298 044
Kokku omakapital	7 990 853	8 688 534
Kokku kohustised ja omakapital	8 527 711	9 275 831

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	6 292 434	10 411 510
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 296 989	-3 127 677
Brutokasum (-kahjum)	2 995 445	7 283 833
Turustuskulud	-17 123	-30 310
Üldhalduskulud	-1 965 886	-1 661 574
Muud ärikulud	-21 310	-19 000
Kokku ärikasum (-kahjum)	991 126	5 572 949
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	795 127	640 323
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	525 312	576 918
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-320 573	-212 817
Intressitulud	23 927	366
Muud finantstulud ja -kulud	0	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 014 919	6 577 765
Tulumaks	-212 218	-279 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 802 701	6 298 044

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	991 126	5 572 949
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	56 230	51 700
Kokku korrigeerimised	56 230	51 700
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 142	-3 941 782
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-50 150	287 283
Kokku rahavood äritegevusest	987 064	1 970 150
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-79 464	-59 002
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-95 580
Antud laenud	0	-6 000
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0
Laekunud intressid	24 160	133
Laekunud dividendid	1 591 397	999 015
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 539 593	838 566
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-2 500 000	-2 300 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-212 221	-279 721
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 712 221	-2 579 721
Kokku rahavood	-185 564	228 995
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 090 811	1 861 816
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-185 564	228 995
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 905 247	2 090 811

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	127 817	12 795	8 547 922	8 688 534
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 802 701	1 802 701
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 500 000	-2 500 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-382	-382
31.12.2023	127 817	12 795	7 850 241	7 990 853
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-841 663	-841 663
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	841 663	841 663
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	127 817	12 795	7 850 241	7 990 853

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	16.02.2024

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 tütaretevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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 vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeauditor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	16.02.2024
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	16.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 008 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 842 007
Kokku	7 850 240
Jaotamine	
Dividendideks	2 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 650 240
Kokku	7 850 240

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 008 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 842 007
Kokku	7 850 240
Jaotamine	
Dividendideks	2 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 650 240
Kokku	7 850 240

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	6292434	100.00%	Jah

Sidevahendid

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