

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** ALEA Kapital OÜ

**registrikood:** 12395848

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,  
Kadaka tee 137-89

**postisihthnumber:** 12915

**e-posti aadress:** [alea@alea.ee](mailto:alea@alea.ee)

**veebilehe aadress:** [www.alea.ee](http://www.alea.ee)

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

### Independent asset manager and consultancy

Allocating within all layers of the capital stack across public and private assets  
Consulting in financial and operational matters

| € '000                   | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   | 2018  | 2017   |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| <b>Total Assets</b>      | 1032,6 | 836,6 | 821,2 | 728,4 | 646,8 | 433,5  | 366,4 | 294,7  |
| <b>Total Liabilities</b> | 265,1  | 178,0 | 207,3 | 217,6 | 256,0 | 252,9  | 290,4 | 238,0  |
| <b>Paid-In Capital</b>   | 2,5    | 140,5 | 140,5 | 140,5 | 140,5 | 2,5    | 2,5   | 2,5    |
| <b>Total Equity</b>      | 767,5  | 658,7 | 613,9 | 510,8 | 390,9 | 180,6  | 75,9  | 56,7   |
| <b>ROIC</b>              | 29,9%  | 5,5%  | 14,2% | 18,5% | 16,7% | 28,9%  | 10,5% | 34,1%  |
| <b>ROE</b>               | 41,9%  | 7,3%  | 20,2% | 30,7% | 40,0% | 137,9% | 52,1% | 854,5% |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Varad                                        |                  |                |
| Käibevarad                                   |                  |                |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>50 066</b>    | <b>12 049</b>  |
| Põhivarad                                    |                  |                |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>982 510</b>   | <b>824 597</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 032 576</b> | <b>836 646</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |
| Kohustised                                   |                  |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 000</b>    | <b>13 000</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>254 126</b>   | <b>164 980</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>265 126</b>   | <b>177 980</b> |
| Omakapital                                   |                  |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |
| Muu omakapital                               | 0                | 138 000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 518 165          | 473 433        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 246 785          | 44 733         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>767 450</b>   | <b>658 666</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 032 576</b> | <b>836 646</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 6 849          | 16 744        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 319         | -4 823        |
| Tööjõukulud                                 | -11 554        | -10 441       |
| Muud ärikulud                               | -400           | -400          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-8 424</b>  | <b>1 080</b>  |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 256 585        | 43 998        |
| Intressikulud                               | -1 376         | -345          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>246 785</b> | <b>44 733</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>246 785</b> | <b>44 733</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinstrumentide väärtuse hindamisel lähtutakse objektiivsuse printsiibist. Aktsiad, võlakirjad, futuurid, optsioonid, rahaturuinstrumendid ja muud finantsinstrumendid hinnatakse ümber vastavalt turuväärtusele, võttes aluseks hinnad, millega instrumendid on kaubeldavad avalikel väärtpaberiturgudel. Instrumentide hindamise kriteeriumiks on bilansipäeva turunoteering. Turulkaubeldavad väärtpaberid on hinnatud vastavalt nende viimasele bilansipäeva eelsele noteeringuhinnale. Väärtpaberid, mis on liigitatud tähtaja lõpuni hoitavateks; väärtpaberid, millel puudulikul likviidsuse tõttu puudub viimane noteerimishind või see ei kajasta õiglast väärtust ning mis on liigitatud pikaajalise finantsinvesteeringu alla; ja mittekaubeldavad väärtpaberid hinnatakse korrigeeritud ja/või amortiseeritud väärtuses.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiate ja osade väärtuse hindamisel lähtutakse objektiivsuse printsiibist. Aktsiad ja osad hinnatakse ümber vastavalt turuväärtusele, võttes aluseks hinnad, millega võrreldavad aktsiad või osad on kaubeldavad avalikel väärtpaberiturgudel või võrreldavad eraturu tehingud, sealjuures kohaldades aktsiatele ja osadele, hindaja hinnangul, sobivaid likviidsus- ja kontrolli diskontomäärasid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalse põhivara all kajastatakse põhitegevuseks kasutatavat tarkvara, kaubamärke, patente, goodwill'i ning muud materiaalseks põhivara mitte liigituvat põhivara. Immateriaalse põhivara all kajastatakse omatarbeks ja põhitegevuseks kasutatavat tarkvara väärtuses, mis arvutatakse tarkvara kasutamisest saadavast tulevaste perioodide diskonteeritud rahavoogude alusel.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleerunud kulumi ja varade väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Oma tarbeks valmistatud põhivara soetusmaksumus koosneb materjalikulust, otsestest tööjõukuludest ning proportsionaalsest osast tootmise üldkuludest. Ehitatavaid ja arendatavaid kinnisvaraobjekte kajastatakse materiaalse põhivarana soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni. Alles seejärel toimub nende varaobjektide ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalne põhivaraobjekt kajastatakse varana siis, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast kasu ja varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt hinnata.

Mõne materiaalse põhivaraobjekti osad tuleb teatud ajavahemike järgi vahetada või renoveerida. Sellised väljaminekud kajastatakse materiaalse põhivara bilansilises maksumuses juhul, kui see on kooskõlas arvelevõtmise kriteeriumitega. Asendatud osade kajastamine bilansis lõpetatakse. Vastavalt eelmises lõigus toodud arvelevõtmise põhimõtetele ei kajastata materiaalse põhivara objekti bilansilises maksumuses igapäevase hooldusega seotud kulusid. Sellised väljaminekud on tekkepõhiselt perioodikulud.

Kulum kajastatakse kasumiaruandes ning arvestatakse materiaalselt põhivaralt ning selle eristatavalt komponentidelt lineaarsel meetodil. Maad ja lõpetamata ehitisi ei amortiseerita.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Tulud

Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Finantsinvesteeringute tulu all kajastatakse avalikel turgudel kaubeldavatelt finantsinstrumentidelt ja mitteavalike ettevõtete kapitalistruktuuris osalemiselt teenitavat finantstulu.

#### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>11 554</b> | <b>10 441</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

### Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 11 554      | 10 441      |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.01.2025

ALEA Kapital OÜ (registrikood: 12395848) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MIHKEL LAUTER      | Juhatuse liige     | 03.01.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 518 165        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 246 785        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>764 950</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                               | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muud mujal liigitamata finantsteenused, v.a kindlustus ja pensionifondid | 64991      | EMTAK 2025     | 4200            | 61.32%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                     | 68201      | EMTAK 2025     | 2649            | 38.68%      | Ei             |